

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
C.F. 05828330638

Contro:

N° Gen. Rep. **35/2023**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
24/06/2025

Giudice delle
esecuzione: **Dott. LANDOLFI VINCENZO**

LOTTI DI STIMA

LOTTO 1 : Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, di tipologia in linea, composto da complessivi quattro vani utili oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, 10, ed è identificato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati: fg. 11, p.lla 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare);
- Catasto Fabbricati: fg. 11, p.lla 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).

LOTTO 2: Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani principali oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticeello, s.n.c., ed è censito catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati: fg. 7, p.lla 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare);;
- Catasto Terreni: fg. 7, p.lla 681, qualità Seminativo (terreno di natura rurale).

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
P.Iva: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it

Esperto alla stima: Ing. Carmine G. Iadevaia

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Beni in Melito Irpino (Avellino)



Sommarario

CONTROLLO PRELIMINARE	4
1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI.....	5
2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO.....	22
3.0 - STATO DI POSSESSO.....	24
4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI - TITOLARITA'	30
7.0 - EDILIZIA - ANALISI DELLA CONFORMITA'	38
8.0 - DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE DEL LOTTO	53
9.0 - SUPERFICI - VALUTAZIONE DEI LOTTI.....	71
10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI	85



CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 05 Aprile 2023 prodotta dal Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni.

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.

Si precisa che relativamente ai beni riportati nel gruppo 1) della Relazione notarile ed identificati con le particelle:

- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 554 Qualità fabbricato Rurale di ha 00.00.70
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 370 Qualità Seminativo di Classe 3 di ha 00.07.60
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 555 Qualità fabbricato Rurale di ha 00.00.15

Per gli stessi si è proceduto ad eseguire attività di aggiornamento catastale al fine di censire i manufatti presenti. A seguito di tale aggiornamento catastale, gli originari mappali 554,555 e 370 sono stati soppressi generando i seguenti nuovi mappali:

- Catasto Fabbricati : Foglio 7 p.IIa 683 sub 1 Cat. A/4 della consistenza di 8,5 vani catastali;
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 678 Qualità Seminativo di Classe 3 di ha 00.00.18;
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 679 Qualità Seminativo di Classe 3 di ha 00.01.70;
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 680 Qualità Seminativo di Classe 3 di ha 00.00.66;
- Catasto Terreni : Foglio 7 p.IIa 681 Qualità Seminativo di Classe 3 di ha 00.00.80;



1.0 - DEFINIZIONE CORPI DI FABBRICA E LOTTI:

definizione dei CORPI DI FABBRICA:

C.F. A)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Piazza del Giglio, s.n.c.

Foglio : 11

Mappale : 416

Sub. : 4

Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 3

Consistenza: 7,5 Vani

Rendita € : 445,44



C.F. B)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Piazza del Giglio, s.n.c.

Foglio : 11

Mappale : 416

Sub. : 5

Zona Cens. : -

cat. : C/6

Classe : 2

Consistenza: 19 mq

Rendita € : 43,18



C.F. C)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Contrada orticello, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 683

Sub. : 1

Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 1

Consistenza: 8,5 vani

Rendita € : 368, 75



C.F. D)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Contrada orticello, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 681

Sub. : -

Zona Cens. : -

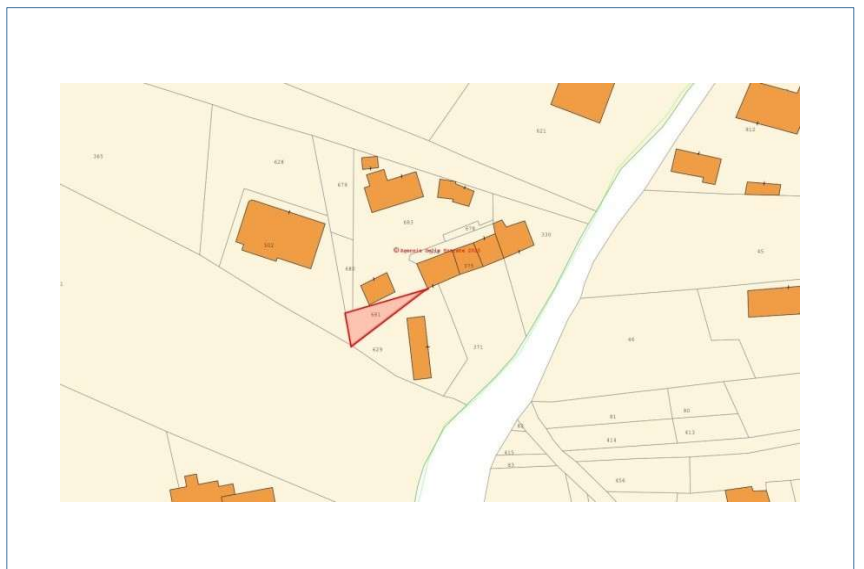
Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.00.80

R.D. € : 0,21

R.A. € : 0,31



C.F. E)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Contrada orticello, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 679

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.01.70

R.D. € : 0,44

R.A. € : 0,66



C.F. F)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Contrada orticello, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 680

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.00.66

R.D. € : 0,17

R.A. € : 0,26



C.F. G)

Comune censuario di Melito Irpino (AV), Contrada orticello, s.n.c.

Foglio : 7

Mappale : 678

Sub. : -

Zona Cens. : -

Qualità : Seminativo

Classe : 3

Superficie ha: 00.00.18

R.D. € : 0,05

R.A. € : 0,07



Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di DUE lotti :

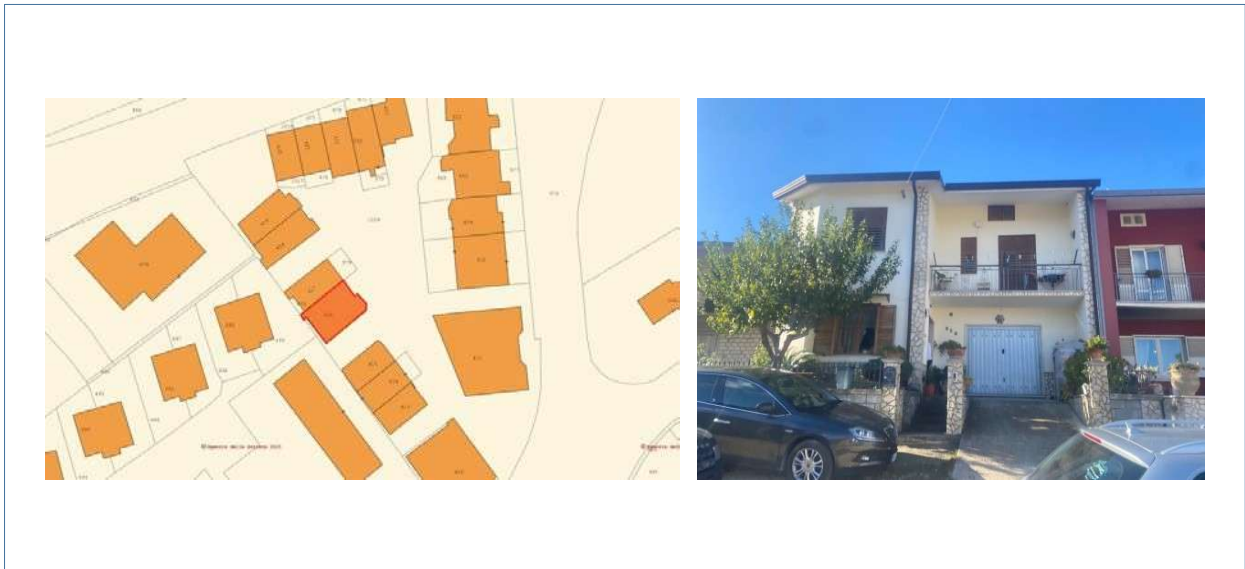
1. Lotto "1":

costituito dai seguenti corpi di fabbrica

- **CORPO A)**
comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)**
comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Secondo la seguente descrizione:

LOTTO 1 : Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo in linea, composto da complessivi quattro vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, 10, ed è identificato catastalmente al foglio 11, p.lla 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).



2. Lotto "2":

costituito dai seguenti corpi di fabbrica

- **CORPO C)**
comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D)**
comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 7, p.IIa 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.IIa 681 qualità Seminativo Classe 3 (Terreno di natura rurale).



Si evidenzia che nella formazione dei lotti non sono stati considerati i Corpi E- F-G, identificanti i mappali: 678, 679 e 680 del foglio 11; tale esclusione deriva dal fatto che: i mappali 679 e 680 sono materialmente accorpati e nella disponibilità dell'adiacente fabbricato e terreno identificati con i mappali 628 e 502 (non oggetto di esecuzione ed in ditta a terzi). Tale aspetto è oltretutto evidenziato dal fatto che le proprietà sono materialmente divise da recinzione e nello specifico da rete metallica di chiara remotissima manifattura.



Per quanto al mappale 678, questo, risulta occupato da porzioni immobiliari (in pessimo stato manutentivo sia per le finiture che dal punto di vista strutturale) parte della maggiore estensione del fabbricato rurale ricadente sulla particella 374 non oggetto di esecuzione ed in ditta a :

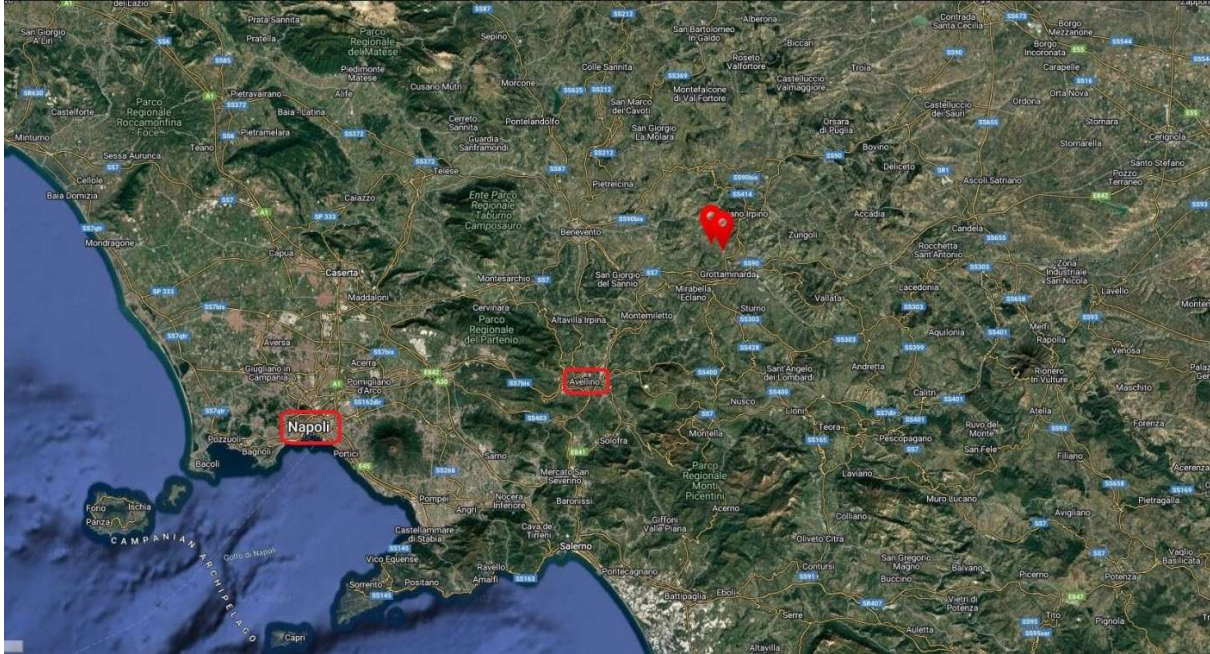


L'ubicazione dei lotti è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

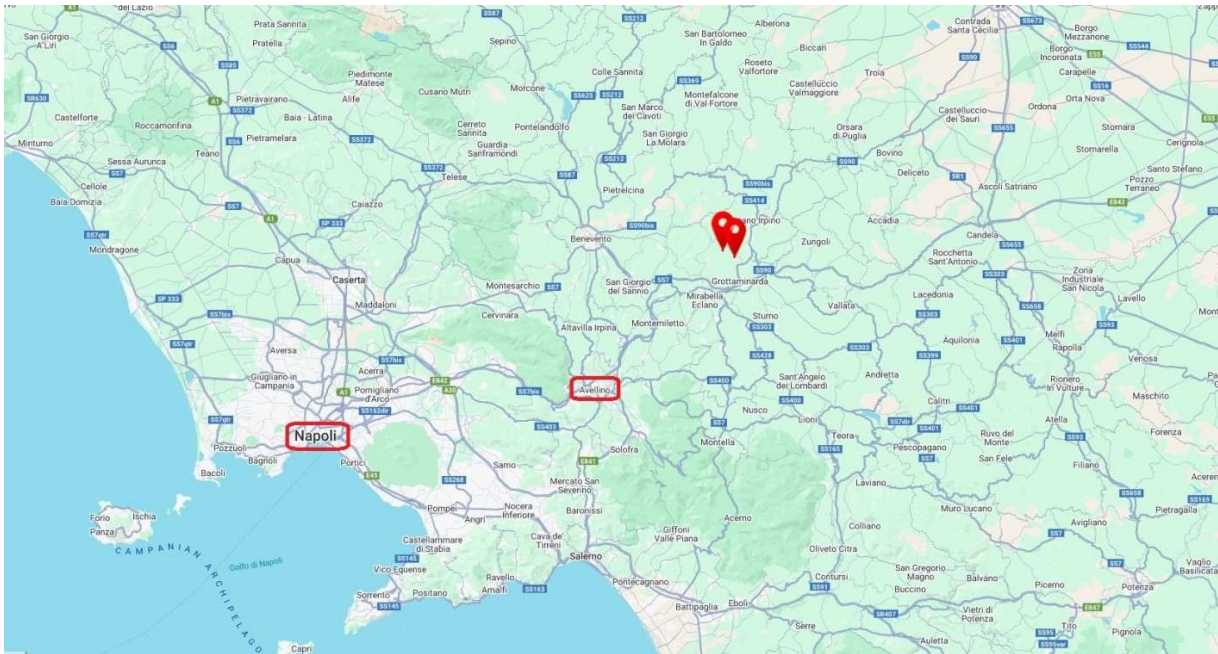
LOTTO 1 : 41°10'45"N 15°05'16"E

LOTTO 2 : 41°11'35"N 15°02'93"E

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :

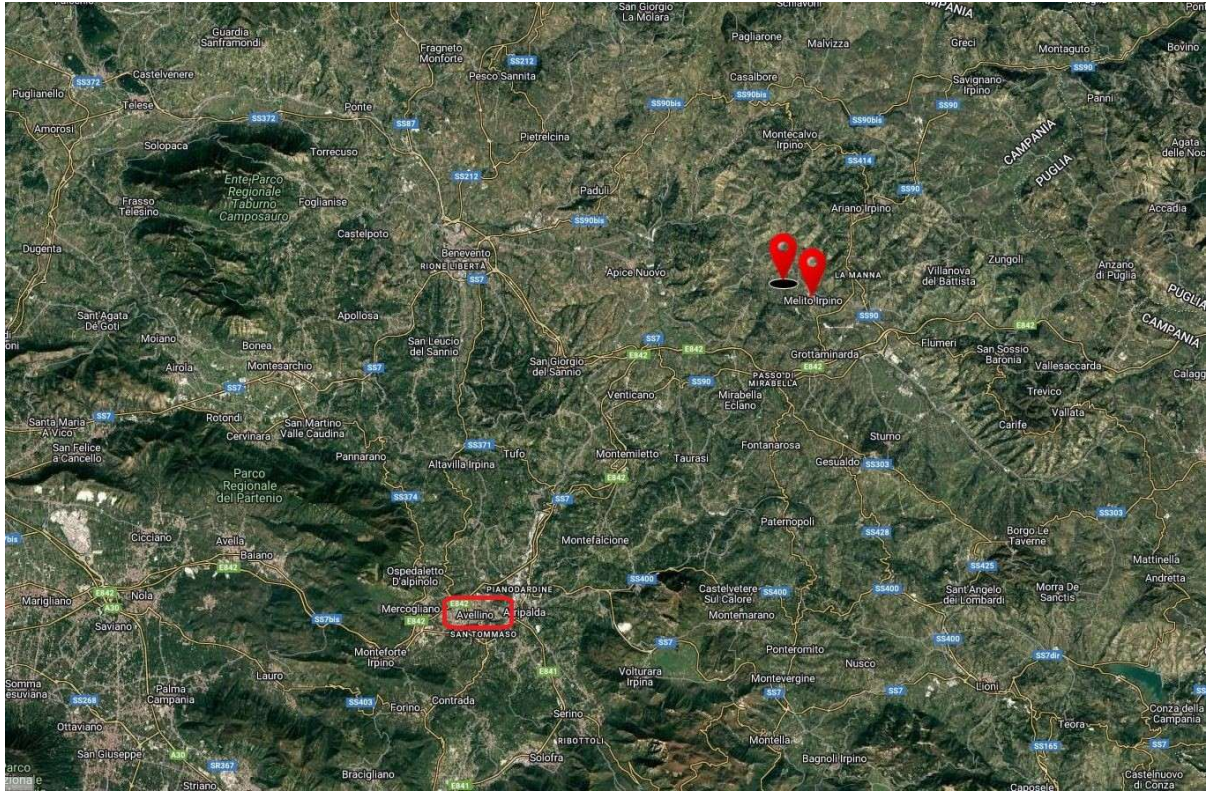


Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Melito Irpino a livello regionale

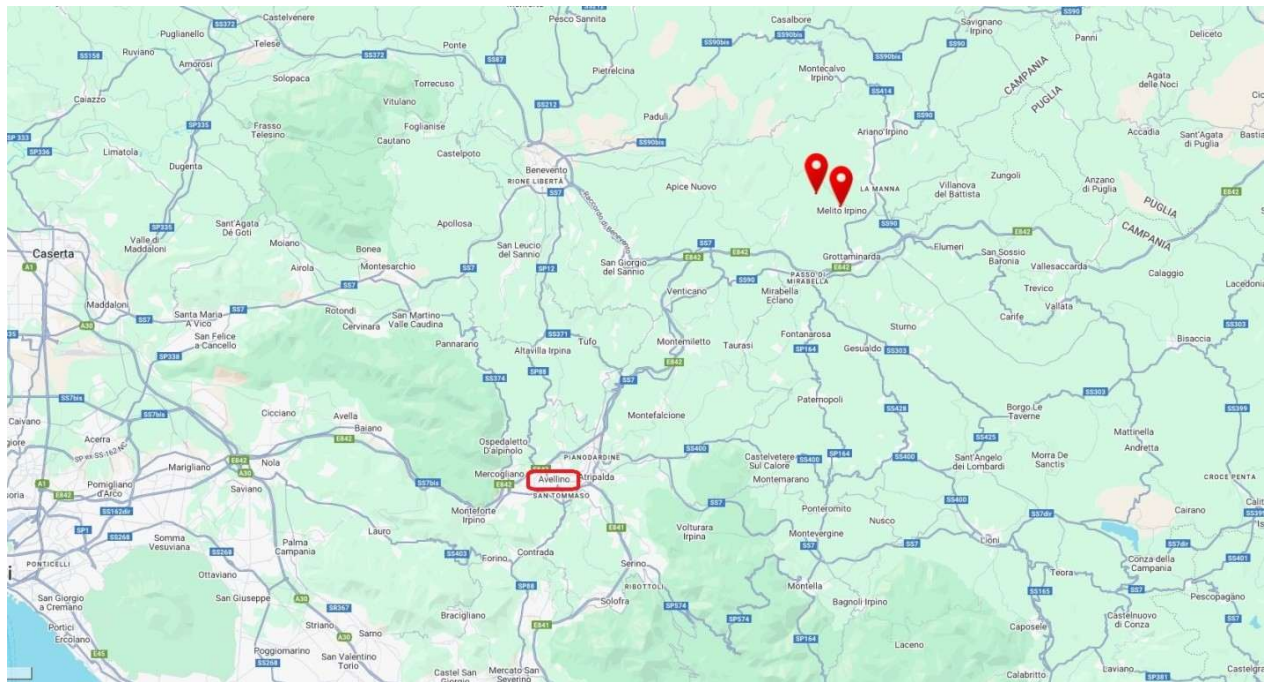


Inquadramento Territoriale dei Lotti e del Comune di Melito Irpino a livello regionale



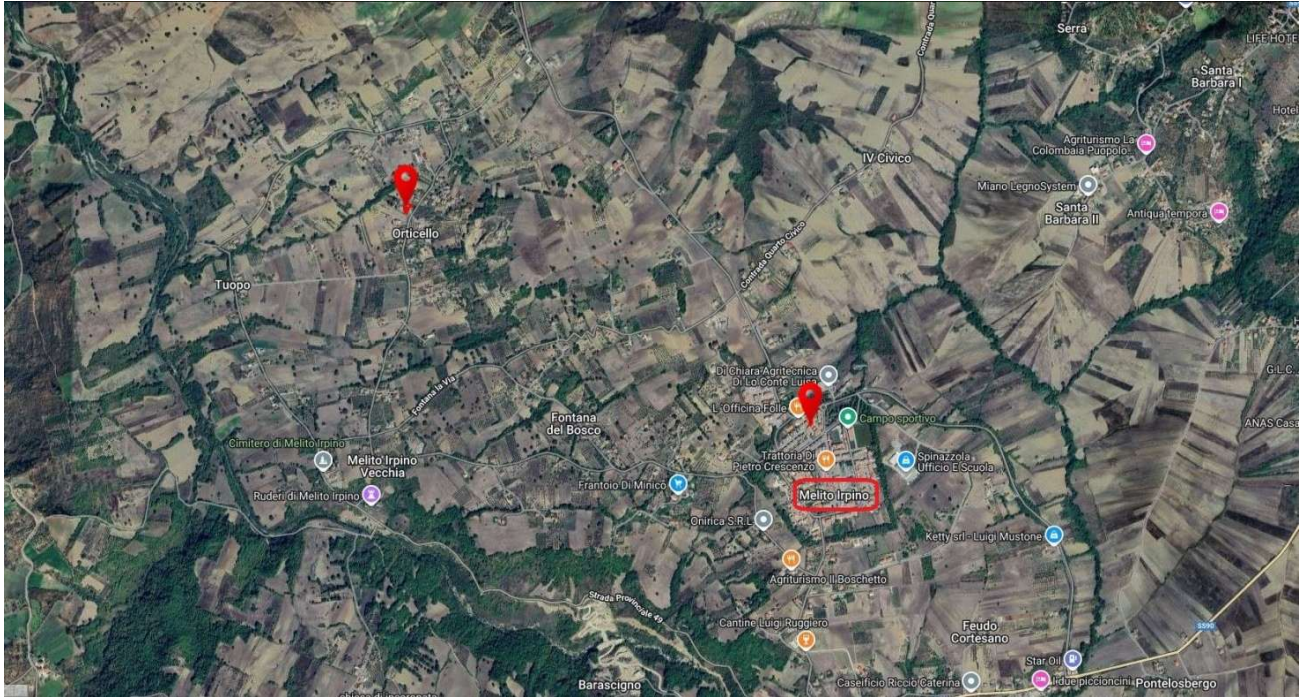


Inquadratura Territoriale dei Lotti e del Comune di Melito Irpino rispetto al Capoluogo di provincia

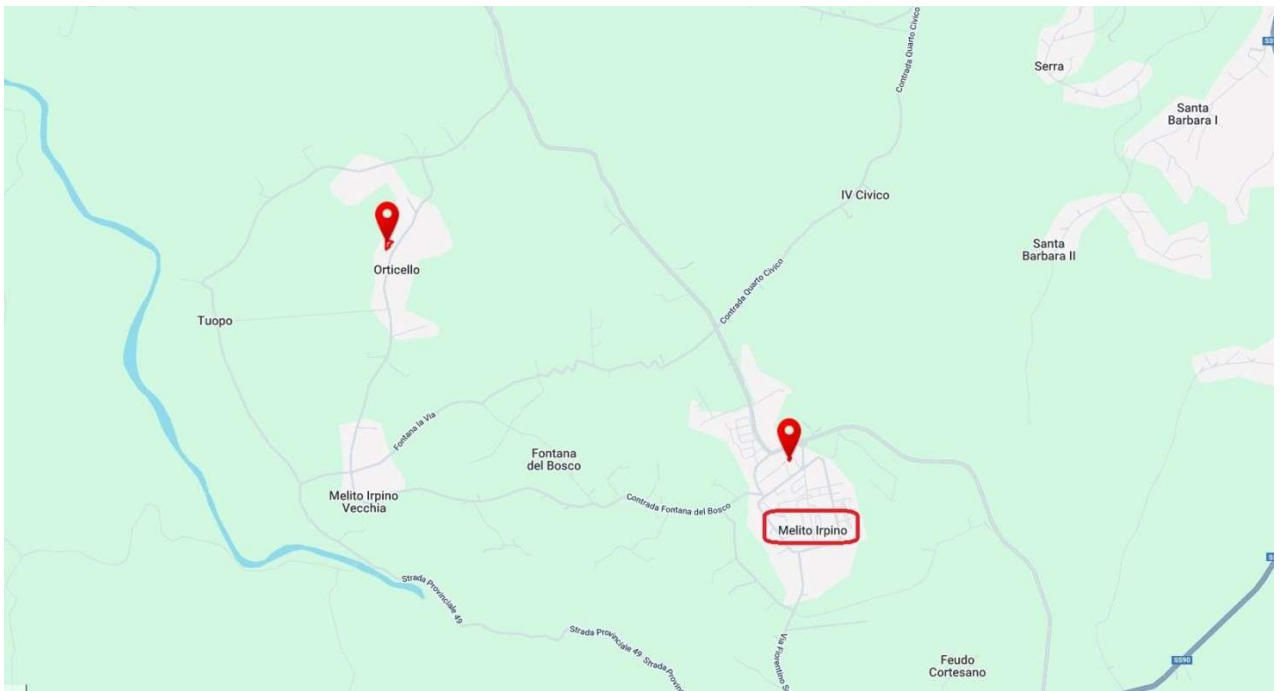


Inquadratura Territoriale dei Lotti e del Comune di Melito Irpino rispetto al Capoluogo di provincia





Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale

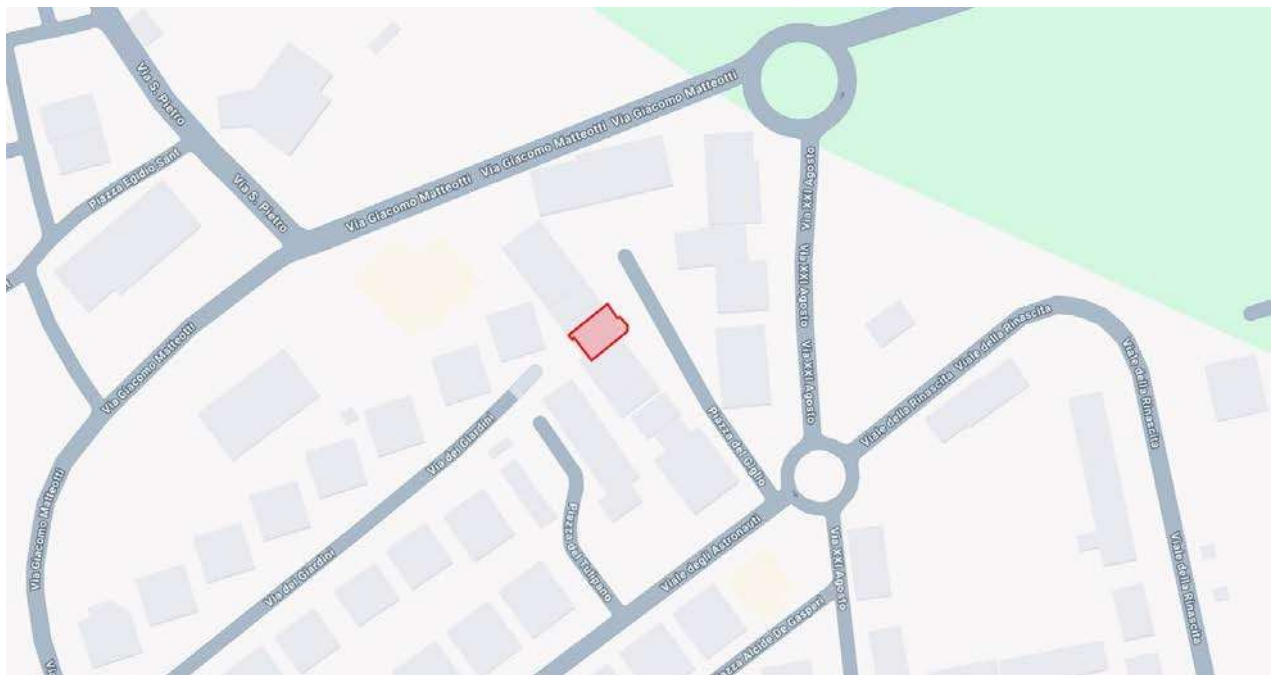


Inquadramento Territoriale dei Lotti dei Lotti di Vendita a livello Comunale





Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1

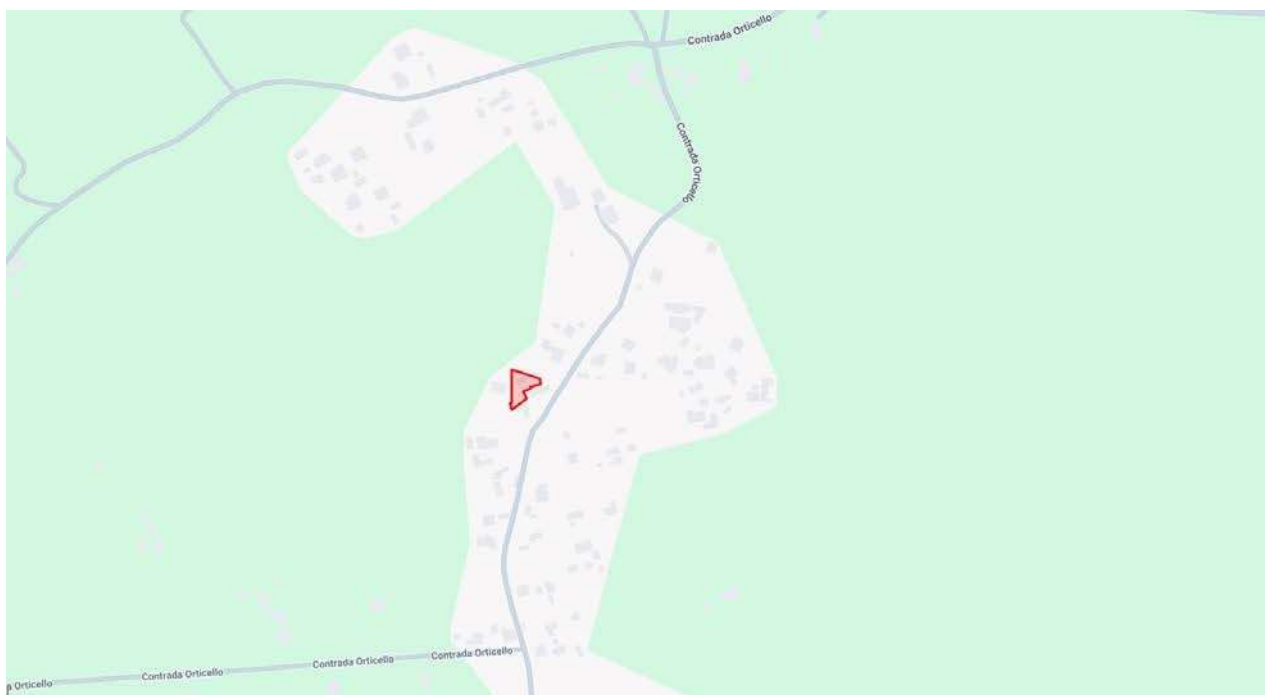


Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 1





Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 2



Dettaglio micro area con ubicazione del Lotto 2



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo in linea, composto da complessivi quattro vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, 10, ed è identificato catastalmente al foglio 11, p.lla 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo, con sottotetto tecnico.

Il fabbricato edificato nella seconda metà degli anni settanta del secolo scorso ha accesso diretto dalla Piazza del Giglio al civico 10 e si compone di:

al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, ripostiglio sottoscala, disimpegno, bagno, veranda, ripostiglio esterno, garage e corte su due lati (fronte e posteriore);

Al piano primo: disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi;

risulta presente sottotetto tecnico a cui si accede a mezzo di botola presente nel disimpegno del piano primo.

L'intero edificio, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame di tufo; i solai piani sono realizzati in laterocemento;

La copertura a più falde inclinate con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature esterne si presentano rifinite con intonaco tinteggiato e con alcune porzioni rivestite con lastre di pietra calcarea.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.



Particolare vista del fabbricato da Piazza del Giglio



Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con persiane sempre in legno ad eccezioni di quelli di chiusura della veranda e del ripostiglio esterno che sono realizzati in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia.

Risulta presente nel locale salotto un camino.

Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in normale stato manutentivo.

Il fabbricato di cui al "Lotto 1" è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 609 del 14/04/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27 del 10/12/1999;
- Autorizzazione Provv.to 065/00/A del 31/05/2000;

L'unità di cui al Lotto "1" composta dai Corpi "A" e "B", censita al Catasto con i seguenti identificativi:

- comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

risulta catastalmente in ditta a:

- xxxxxxxxxx nata a AVELLINO (AV) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1000/1000

- **Confini del Lotto "1" Composto dai Corpi "A" e "B":**

nord: P.IIa 417;

est: Piazza del Giglio catastalmente identificata con il mappale 1029;

sud: Piazza del Giglio catastalmente identificata con il mappale 1029;

ovest: mappale 1029 e mappale 499;



Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani principali oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 7, p.lla 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 681 qualità Seminativo Classe 3 (Terreno di natura rurale).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un fabbricato in origine di natura rurale, con annessi tre ulteriori corpi di fabbrica e corte pertinenziali;

Il fabbricato principale, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un sottotetto tecnico.

I corpi di fabbrica pertinenziali, si elevano tutti su unico livello fuori terra.

Il corpo di fabbrica principale, è stato edificato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso e si compone di:

al piano Seminterrato: due vani cantina, a cui si accede dalla corte nel suo versante Ovest (lato confine con la p.lla 679);

al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, bagno sottoscala e tettoia posteriore;

al piano primo: disimpegno, due camere, bagno e un balcone;

i manufatti pertinenziali, identificano il primo (posto a sud del fabbricato principale) una tettoia con entrostante un piccolissimo vano, il secondo (posto a nord del fabbricato principale) una legnaia con due piccolo porcili ed il terzo (posto ad Ovest del fabbricato principale) un piccolo manufatto composto da: bagno, lavanderia e tettoia;

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in pvc e/o scurettili sempre in legno.



Particolare facciata lato SUD ed ingresso da Via Piazza Umberto I, n. 6



I Locali cantina si presentano completamente al rustico e privi di ogni finitura.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia.

Risulta presente nel locale cucina un camino.

Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in Sufficiente stato manutentivo.

La tettoia posta ad Ovest del corpo di fabbrica principale, è realizzata parte con pilastri in c.a. in opera e parte con pilastri in legno, con copertura a doppia falda composta da travi in legno e sovrastante lamiera grecata. Risulta completamente al rustico e priva di ogni impianto;

Il Locale posto a nord del fabbricato principale, è realizzato con muratura in tufo squadrato ad una testa, con copertura a doppia falda in legno e lamiere grecate. Perimetralmente è rifinito con tufo a vista ed anche internamente risulta al rustico privo di ogni finitura

Il Locale posto ad Ovest del corpo principale, è realizzato in parte con muratura di pietrame di tufo (bagno e lavanderia) con copertura piana in laterocemento ed in parte (tettoia) con struttura di pietrame e copertura ad unica falda in legno e lamiere grecate. Il bagno e la lavanderia, sono rifinite con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate tinteggiate ed è presente impianto elettrico ed idrico. La tettoia si presenta sostanzialmente al rustico con pavimentazione parte in battuto di cls e parte in masselli sempre di cls.

La corte esterna al fabbricato, presenta un andamento planimetrico molto irregolare ed è in parte pavimentata in battuto di cls, in piccola parte in corrispondenza della copertura della cantina (ingresso abitazione) con scaglie di marmo) ed in parte lasciata in terra battuta.

La particella 681, identifica parte della corte posta in corrispondenza dell'ingresso al lotto ed è pavimentata in terra battuta. *Detta p.III, identifica una porzione su cui insiste anche la strada di accesso all'adiacente proprietà identificata con il mappale 502.*

Il fabbricato principale di cui al "Lotto 2" è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 291 del 06/06/1971;

relativamente ai tre corpi di fabbrica pertinenziali non sono state rinvenute pratiche edilizie.

L'unità di cui al Lotto "2" composta dai Corpi "C" e "D", censita al Catasto con i seguenti identificativi:

comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;

comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

risulta catastalmente in ditta a:

-



- Confini del **Lotto "2" Composto dai CORPI "C" e "D"**,

nord: P.Ila 230;

est: P.Ile 330,678,374,629;

sud: P.Ile 678,374,629;

ovest: P.Ile 502,680,679;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIA - CONTESTO :

Lotto "1":

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), in Piazza del Giglio n. 10, area centrale del tessuto urbano. La zona è completamente urbanizzata, con edifici prevalentemente a destinazione residenziale, sviluppati su tre o quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare. La dotazione di parcheggi è nella norma rispetto al contesto urbanistico di riferimento..

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 79,0 - **Avellino** a km 35,0 - **Napoli** a km 90,0 - **Salerno** a km 55,0 - **Benevento** a km. 30,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo residenziale caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti ed linea di non oltre tre\quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Attrazioni paesaggistiche:

Fiume Ufita: corso d'acqua che attraversa la valle omonima, offrendo scenari naturali suggestivi.

Sentieri naturalistici: percorsi escursionistici che attraversano le colline circostanti, ideali per attività all'aria aperta.

Attrazioni storiche: :

Castello Normanno-Svevo: costruito nel XIII secolo, rappresenta uno dei principali monumenti storici del paese.

Chiesa di Sant'Egidio Abate: edificio religioso di rilievo, situato nel centro storico.

Melito Vecchia: borgo abbandonato a seguito del terremoto del 1962, conserva i ruderi del castello e della chiesa madre, offrendo un affascinante spaccato della storia locale.

Principali collegamenti pubblici: Il comune è servito da linee di autobus extraurbani che collegano Melito Irpino a Benevento, Ariano Irpino e Grottaminarda. La stazione ferroviaria più vicina è quella di **Benevento**, situata a circa 29,7 km, che offre collegamenti con le principali città della regione.

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al dettaglio, istituti scolastici di primo e secondo grado, uffici pubblici, ufficio postale.



Lotto "2":

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: L'immobile si trova in una zona rurale del comune, caratterizzata da un contesto agricolo con presenza di fabbricati sparsi e terreni coltivati. L'area è raggiungibile tramite strade comunali e interpoderali, con una viabilità adeguata alle esigenze locali. Le infrastrutture primarie sono presenti, mentre i servizi secondari sono disponibili nel centro urbano di Melito Irpino. La dotazione di parcheggi è nella norma rispetto al contesto urbanistico di riferimento..

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 70,0 - **Avellino** a km 30,0 - **Napoli** a km 85,0 - **Salerno** a km 53,0 - **Benevento** a km. 23,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo residenziale caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti ed linea di non oltre tre/quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Attrazioni paesaggistiche:

Fiume Ufita: corso d'acqua che attraversa la valle omonima, offrendo scenari naturali suggestivi.

Sentieri naturalistici: percorsi escursionistici che attraversano le colline circostanti, ideali per attività all'aria aperta.

Attrazioni storiche: :

Castello Normanno-Svevo: costruito nel XIII secolo, rappresenta uno dei principali monumenti storici del paese.

Chiesa di Sant'Egidio Abate: edificio religioso di rilievo, situato nel centro storico.

Melito Vecchia: borgo abbandonato a seguito del terremoto del 1962, conserva i ruderi del castello e della chiesa madre, offrendo un affascinante spaccato della storia locale.

Principali collegamenti pubblici: Il comune è servito da linee di autobus extraurbani che collegano Melito Irpino a Benevento, Ariano Irpino e Grottaminarda. La stazione ferroviaria più vicina è quella di **Benevento**, situata a circa 29,7 km, che offre collegamenti con le principali città della regione.

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al dettaglio, istituti scolastici di primo e secondo grado, uffici pubblici, ufficio postale.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

3.1-Stato di possesso:

Lotto “1”:

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

La porzione di cui al **Lotto 1**, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata dal e dal suo nucleo familiare.

Lotto “2”:

- **CORPO C)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D)** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 18 mappale 258 cat. F/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg.ri



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2000 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5468
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 69087 del 23/03/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2000 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5468
Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Repertorio 69087 del 23/03/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico



- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

scaturiti dagli originari mappali Catasto terreni Foglio 07 pIle 554 – 555 - 370 – 369

comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 554 – 555 - 370 – 369

1. TRASCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 4894 Registro Generale 6674
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42611/13660 del 25/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 1547 Registro Generale 8984
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107940/12 del 06/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1558 del 10/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.3

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

- **CORPO A** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

1. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Nota disponibile in formato elettronico

3. 2. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- **CORPO B** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

1. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Nota disponibile in formato elettronico

3. 2. ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675



Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- **CORPO C)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D)** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

scaturiti dagli originari mappali Catasto terreni Foglio 07 pIle 554 – 555 - 370 – 369

comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 554 – 555 - 370 – 369

- 1. ISCRIZIONE** del 31/03/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 6675
Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Repertorio 42612/13661 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 2. TRASCRIZIONE** del 24/03/2022 - Registro Particolare 4144 Registro Generale 4807
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 444 del 19/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 3. TRASCRIZIONE** del 03/04/2023 - Registro Particolare 4987 Registro Generale 6147
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 438 del 01/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Lotto "1":

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Spese di gestione:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 825,81 (aliquota 10.6 per mille Del. N. 2/Del. N. 2 del 26/02/2025)

CALCOLO IMU 2025 E STAMPA MODELLO F24

Codice Catastale Comune	F110	MELITO IRPINO	Consulta le Delibere	Informazioni TERRENI
Selezione categoria/tipologia	Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10)			
Rendita catastale non rivalutata	488.62	€	ALQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni su Calcolo IMU
Percentuale di possesso	100	%		
Mese inizio possesso	Gennaio			
Mese fine possesso	Dicembre			
Aliquota IMU acconto	10.06	%	Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote	
Aliquota IMU Saldo	10.06	%		
<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	<input type="checkbox"/>		Immobile già presente <input type="checkbox"/>	
<= Immobile storico/inagibile	NO		Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz. <input type="checkbox"/>	
Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	825,81	€	Semestri	1° 412,90 2° 412,91

- TARI: € 500,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica:

- Il fabbricato di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico.
Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- Il fabbricato di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6, per tale tipologia di immobile in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, ove viene identificato l'ambito di applicazione e le categorie esenti, per il fabbricato di cui al Corpo "B" censito come Fabbricato in Corso di Costruzione, rientrante tra gli immobili non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, del DPR 412/93 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.



Lotto "2":

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Spese di gestione:**Spese di gestione condominiale:** non presenti**Spese medie annue :**

- IMU: € 623,22 (aliquota 10.6 per mille Del. N. 2/Del. N. 2 del 26/02/2025)
I terreni di natura rurale sono esclusi da tale imposta ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

CALCOLO IMU 2025 E STAMPA MODELLO F24

Codice Catastale Comune	F110	MELITO IRPINO	Consulta le Delibere	Informazioni TERRENI
Seleziona categoria/tipologia	Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10)			
Rendita catastale non rivalutata	368.75	€	ALIQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni su Calcolo IMU
Percentuale di possesso	100	%	Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote	
Mese inizio possesso	Gennaio			
Mese fine possesso	Dicembre			
Aliquota IMU acconto	10.06	‰		
Aliquota IMU Saldo	10.06	‰		
<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	<input type="checkbox"/>		immobile già presente	
<= Immobile storico/inagibile	NO		Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz.	
Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	623,22	€	Semestri 1°	311,61 2° 311,61

- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**Attestazione Prestazione Energetica:**

- Il fabbricato di cui al foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico.
Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- La particella 681 identifica un terreno per i quali la Certificazione APE non è richiesta.



6.1 intestati e relativa provenienza

6.0 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA’:

- Lotto “1”:

- **CORPO A**) comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B**) comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.IIa 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Situazione degli intestati dal 17/03/2000 al 23/03/2000

Situazione degli intestati dal 23/03/2000 al 23/03/2000

Atto di Compravendita del 23/03/2000 Pubblico ufficiale GIORDANO VINCENZO Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 69087 - (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 4597.1/2000 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 12/10/2000)

Situazione degli intestati dal 23/03/2000 ad oggi

Atto di Compravendita del 23/03/2000 Pubblico ufficiale DE VINCENZI Sede AVELLINO (AV) Repertorio n. 69087 - UR Sede AVELLINO (AV) Registrazione n. 1005 registrato in data 10/04/2000 Voltura n. 122696.1/2000 - Pratica n. 358417 in atti dal 17/12/2001



- **Lotto "2":**

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

L'intestazione ad oggi dei mappali di cui sopra, scaturita dalla soppressione a seguito di tipo Mappale (del 18/11/2024) e relativo Docfa del 19/05/2025 delle originarie particelle **Foglio 07 plle 554 – 555 - 370 – 369 del catasto terreni è la seguente:**

Per quanto alle originarie particelle da gli attuali mappali 683 sub 1 Catasto Fabbricati e 681 Catasto Terreni sono scaturiti a seguire si riportano le intestazioni relative all'ultimo ventennio:

- **scaturiti dagli originari mappali Catasto terreni Foglio 07 plle 554 – 555 - 370 – 369**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (14/07/1977) al 10/10/1992

Situazione degli intestati dal 10/10/1992 al 25/03/2008

Atto di Donazione del 10/10/1992 Pubblico ufficiale MINICHIELLO Sede GROTTAMINARDA (AV) Repertorio n. 1395 - UR Sede ATRIPALDA (AV) Registrazione n. 1379 registrato in data 28/10/1992 - Voltura n. 731.5/1993 - Pratica n. 330633 in atti dal 28/11/2001

Situazione degli intestati dal 25/03/2008 ad oggi

Atto di compravendita del 25/03/2008 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 42611

Nota presentata con Modello Unico n. 4894.1/2008 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 01/04/2008

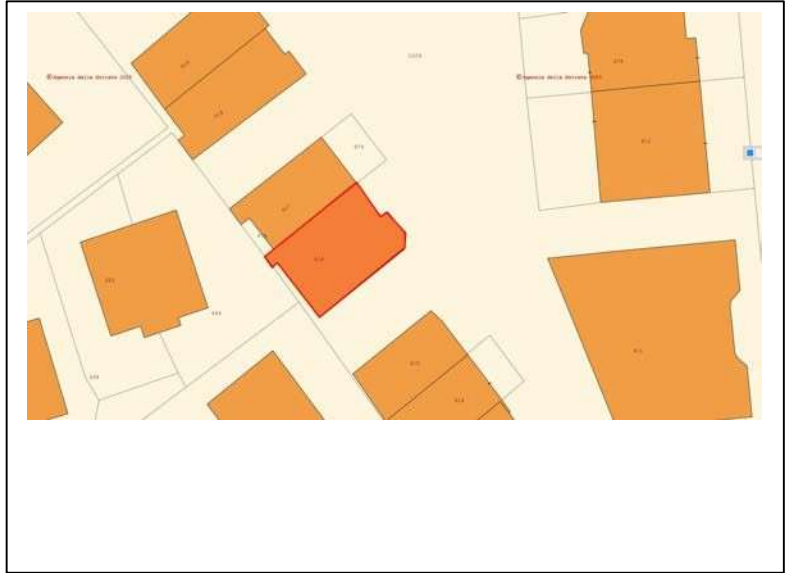


6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

- Lotto “1”:

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Il **Lotto 1** composto dai **Corpi A) e B)** oggetto di indagine risulta correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificato alla particella 416 del foglio 11 del comune di Melito Irpino e diviso sei Sub 4 (A/4) e 5 (C/6).



Dep. provinciali: 1740304 - Data: 01/03/2021 - n. 122019 - Edizione: Terziaria

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Eriariale di AVELLINO

Mod. EP1 CEU

ELABORATO PLANIMETRICO Pag. n. 1 di 1

Liberazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune	Melito Irpino	C.T. Sez.	Fgl. 11	Mapp.	416
Via/piazza	Piazza Giglio	C.E.U. Sez.	Fgl. 11	Mapp.	416

ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 00 Tipo mappa n. del

04518429

Riservato all'Ufficio Tecnico Eriariale
L'operatore
Il TECNICO
Prodotto
Autografo
Totale scale: 1

Dep. provinciali: 1740304 - Data: 01/03/2021 - n. 122019 - Edizione: Terziaria

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Eriariale di AVELLINO

Mod. EP2 CEU

ELABORATO PLANIMETRICO Pag. n. 1 di 1

Comune

Melito Irpino	Sezione	II	Numero	416	Tip. Area n. del
---------------	---------	----	--------	-----	------------------

Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati scala 1: 500

04518437

Riservato all'Ufficio Tecnico Eriariale
L'operatore
Il TECNICO
Prodotto
Autografo
Totale scale: 1

Elaborato planimetrico agli atti da cui si evince con chiarezza la sagoma del mappale 416 e i due sub che lo costituiscono e che identificano il Lotto 1




LOTTO 1 -

CORPO A): comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.la 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44; Risulta regolarmente acquisita in data 17/03/2000 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 19/05/2025 con prot. T228958.

Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 19/05/2025 - n. T228958 - Richiedente: Telematico

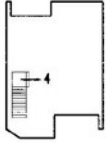
MODULARIO F. - Catasto - 432  **MINISTERO DELLE FINANZE** Mod. EP/2 CEU
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di AVELLINO

ELABORATO PLANIMETRICO Pag. n° 1 di 1

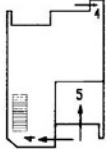
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MELITO IRPINO		11	416		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



PIANO PRIMO

IACP



PIANO TERRA

ditta Eredi Mustone Filippo ditta Luongo Francesco Mario

Piazza Giglio

04518437

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale L'operatore **IL TECNICO**

Protocollo 45041 data 16-03-2000

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. T228958

Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 19/05/2025 - n. T228958 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. T228958

Fornito di acquisizione: A3(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

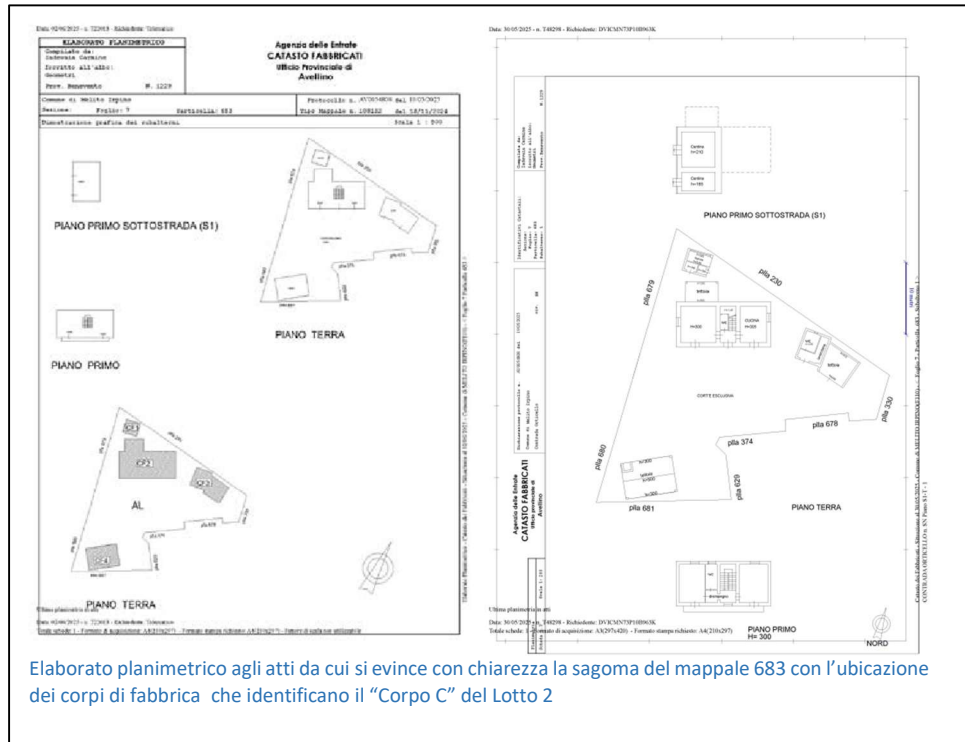
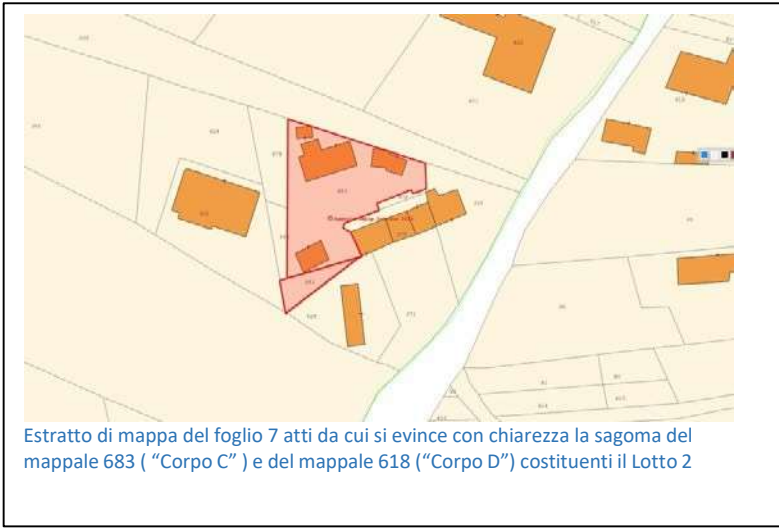
Pubblicato in: Ministero - Catasto dei Pubblici - Situazione al 19/05/2025 - Comune: MELITO IRPINO - Foglio 11 Particella 416



- Lotto "2":

- **CORPO C)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D)** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Il **Lotto 2** composto dai **Corpi C) e D)** oggetto di indagine risulta correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificato con le particella 683 e 681 del foglio 07 del comune di Melito Irpino.



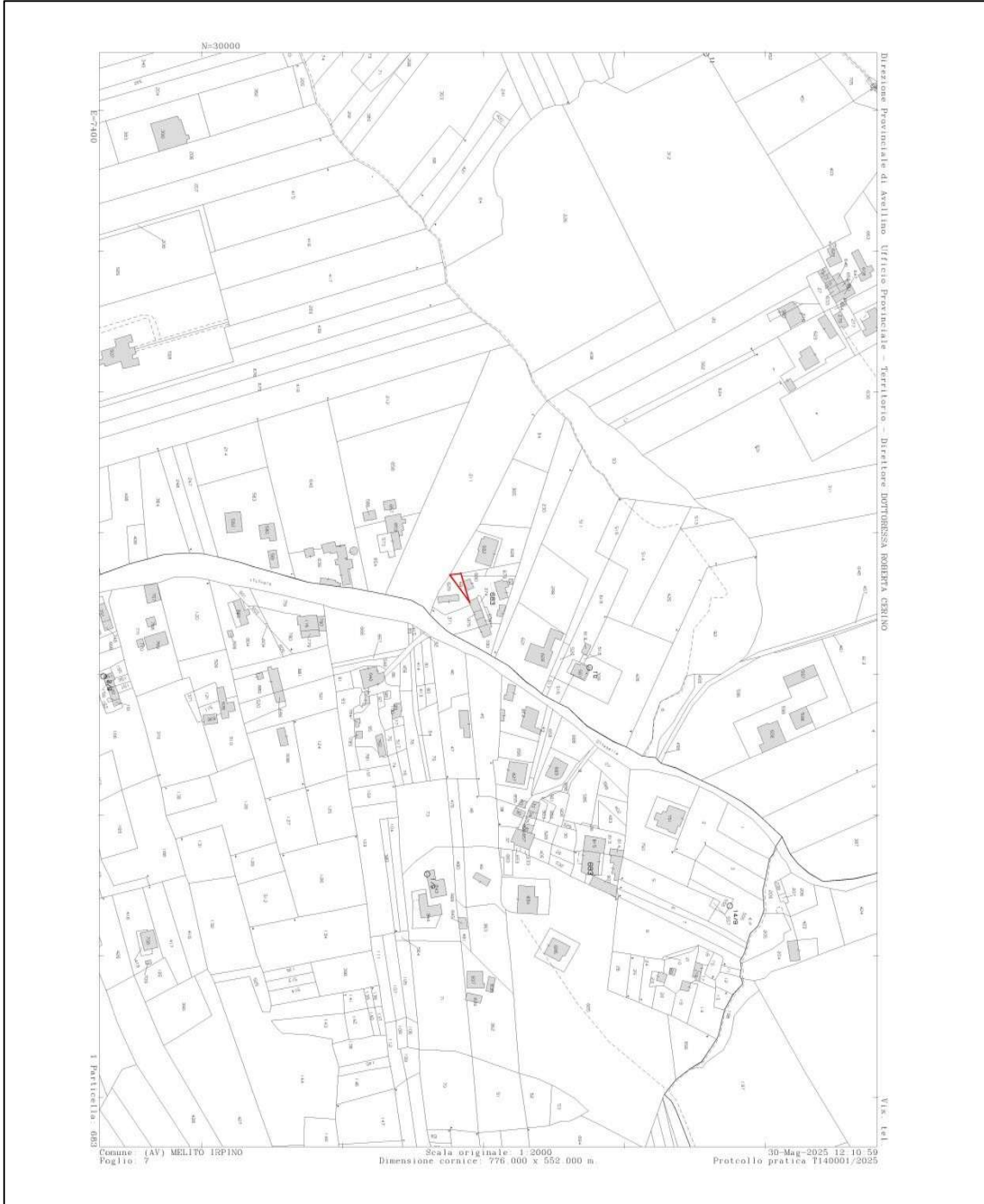
CORPO C comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;

Risulta regolarmente acquisita in data 19/05/2025 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 30/05/2025 con prot. T48294.



CORPO D) comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;
Risulta regolarmente rappresentata in mappa le particelle oggetto di esecuzione;
a seguire si riporta la scheda dell'EDM catastale estrapolato in data 01/06/2025.



7.0 - EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA’:

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Lotto “1”:

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.Ila 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.Ila 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

L'intero fabbricato che ospita l'unità di cui al "Lotto 1" è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 609 del 14/04/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27 del 10/12/1999;
- Autorizzazione Provv.to 065/00/A del 31/05/2000;

Risultano state acquisite le pratiche edilizie relative ai titoli sopra indicati.

Comune di MELITO IRPINO
Provincia di AVELLINO

C.A.P. 83030 Tel. 082472095 fax 472842
E-MAIL: info@comunedimelitoirpino.av.it PEC: pec@comunedimelitoirpino.av.it

Comune di Melito Irpino Data, il 14 Marzo 2024
Provincia di Avellino Spett.le: Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia
Prel. n. 000188 in data del 14-03-2024 18:24:05 PEC:
Sede: STUCCO 1100000 carminegiuseppe.iadevaia@melitoirpino.it
AVELLINO

Oggetto: Richiesta accesso a documenti amministrativi/tecnic
Esecuzione immobiliare procedura 35/2023 Tribunale di Benevento.
TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

In riferimento alla Vs. nota di cui oggetto, pervenuta a questo Ente tramite PEC in data 08/03/2024, ed acquisita al Ns. prot. 0001081, in merito alla procedura esecutiva identificata con RGE 35/2023 nei confronti degli immobili di cui al foglio 7, n° 554-555 (oltre ai mappali 370-369) del Gruppo Mastone e foglio 11, n° 416, subb. 4 e 5 della sig.ra Moccia Maria, con la presente, si comunica quanto segue:

Il fabbricato rurale riportato in catasto al foglio 7 particella 554, sito alla località Ortocello, è stato realizzato sulla base della licenza edilizia n° 291 del 03/05/1971, di cui si allegano le scansioni del titolo edilizio, grafici e relazione tecnica.

Il fabbricato urbano riportato in catasto al foglio 11 particella 416, sub. 4 e sub 5, sito alla località piazza del Giglio, è stato realizzato sulla base della licenza edilizia n° 609 del 14/04/1976, della concessione edilizia in sanatoria n° 27 del 10/12/1999 e dell'autorizzazione provv.to 065/00/A del 31/05/2000, di cui si allegano le scansioni del titolo edilizio in sanatoria 27/99 ed i relativi grafici del provvedimento 065/00/A, con relazione tecnica e grafici.

Si allega lo stralcio del P.R.C. della località Ortocello e della località Piazza del Giglio, nonché la RTA del P.R.C. vigente. Si allegano, inoltre, le tavole 18 e 19 del P.U.C. adottato, nonché le Norme di attuazione.

Da parte di questo Ente non sono previste procedure espropriative per pubblica utilità sugli immobili riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416.


Il territorio comunale di Melito Irpino (AV) non rientra nell'ambito di Comunità Montana e neanche di Enti Parco.

Non ci sono vincoli imposti da Enti sovracomunali (Amministrazione Provinciale e Regione Campania) per immobili di cui sopra e riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416.

Gli immobili riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416, non rientrano in area inserita nei piani superiori o di dettaglio, le cui prescrizioni o indicazioni sono urbanisticamente invariants: Piano Territoriale Regionale P.T.R.; Piano Territoriale Paesistico P.T.P.; Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.; Piano Territoriale di Comunità Montana; Piano dell'Autorità di Bacino.

Con l'occasione, cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Arch. Angela Di Muro)




Gli immobili oggetto di indagine ricadono per quanto al "LOTTO 1" nella zona Omogenea identificata come "Aree Edificate" del piano Regolatore vigente presso il comune di Melito Irpino Approvato con parere n 2064 del 22/05/1989 dalla Regione Campania e delibera di C.P. n 363 del 06/12/1988 dalla Provincia dia Avellino.

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

Nel PUC adottato l'area rientra nella zona Omogenea "B" di Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano

Strumento urbanistico vigente:	PRG	<p>Comune di MELITO IRPINO (AV) Stralcio PRG Variante Vigente (1989) Scala 1:2.000</p>
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		




Lotto "2":

- **CORPO C**) comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D**) comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

L'intero fabbricato che ospita l'unità di cui al "Lotto 2" è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 291 del 06/06/1971;

Risultano state acquisite le pratiche edilizie relative ai titoli sopra indicati.

Comune di MELITO IRPINO	
Provincia di AVELLINO	
C.A.P. 83030	Tel. 0828472995 fax 472842
E-MAIL: avve@comune.melitoirpino.it	PEC: avve@comune.melitoirpino.it
Comune di Melito Irpino Provincia di Avellino Prel. n. 000158 in Partenza del 14-06-2024 10:10:05 Inquadramento: STUDIO TECNICO AVEVAIA	Data, il 14 Marzo 2024 Spett.le Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia PEC: carminegiuseppe.iadevaia@edicom.it
Oggetto: Richiesta accesso a documenti amministrativi/tecnic Esecuzione immobiliare procedura 35/2023 Tribunale di Benevento. TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.	
In riferimento alla Vs. nota di cui oggetto, pervenuta a questo Ente tramite PEC in data 08/03/2024, ed acquisita al Nr. prot. 0001081, in merito alla procedura esecutiva identificata con RGE 35/2023 nei confronti degli immobili di cui al foglio 7, n° 554-555 (oltre ai mappali 370-369) del Gruppo Mustone e foglio 11, n° 416, sub. 4 e 5 della via in Morcchia Marina, con la presente, si comunica quanto segue:	
Il fabbricato rurale riportato in catasto al foglio 7 particella 554, sito alla località Orticeo, è stato realizzato sulla base della licenza edilizia n° 291 del 03/06/1971, di cui si allegano le scansioni del titolo edilizio, grafici e relazione tecnica.	
Il fabbricato urbano riportato in catasto al foglio 11 particella 416, sub. 4 e sub 5, sito alla località piazza del Giglio, è stato realizzato sulla base della licenza edilizia n° 609 del 14/04/1976, della concessione edilizia in sanatoria n° 27 del 10/12/1969 e dell'autorizzazione provv. 08500/A del 31/05/2000, di cui si allegano le scansioni del titolo edilizio in sanatoria 27/69 ed i relativi grafici del provvedimento 08500/A, con relazione tecnica e grafici.	
Si allega lo stralzo del PRG della località Orticeo e della località Piazza del Giglio, nonché la NTA del PRG vigente. Si allegano, inoltre, le tavole 18 e 19 del PUC adottato, nonché le Norme di attuazione.	
Da parte di questo Ente non sono previste procedure espropriative per pubblica utilità sugli immobili riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416.	
Il territorio comunale di Melito Irpino (AV) non rientra all'interno di Comunità Montana e neanche di Enti Parco.	
Non ci sono vincoli imposti da Enti sovracomunali (Amministrazione Provinciale e Regione Campania) per immobili di cui sopra e riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416.	
Gli immobili riportati in catasto al foglio 7, particelle 554, 555, 370 e 369 e foglio 11 particella 416, non rientrano in area inserita nei piani superiori o di dettaglio, le cui prescrizioni o indicazioni sono urbanisticamente inderogabili: Piano Territoriale Regionale P.T.R., Piano Territoriale Forestale P.T.F., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., Piano Territoriale di Comunità Montana; Piano dell'Autorità di Bacino.	
Con l'occasione, cordiali saluti.	
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO (Arch. Angela Di Muro)	



7.2 Conformità catastale:

LOTTO 1 -

- **CORPO A**) comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO A"

risulta **NON CONFORME**.

Al piano terra, Si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la con chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato.

Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto ed apertura di porta di collegamento con il sib 5 (autorimessa). Lieve variazione dell'altezza netta interna che risulta essere pari a cm 284 e non cm 280 come indicato in planimetria.

Al piano Primo Si rileva la trasformazione del vano posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e paretina. L'altezza netta interna risulta di cm 276 e non 280 come indicato in planimetria.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale.

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 1.500,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.5.



LOTTO 1 -

- **CORPO B** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO B"

risulta NON CONFORME.

Al piano terra, Si rileva diversa distribuzione interna, con la realizzazione di bagno e disimpegno (al servizio del sub 4) ed ampliamento del vano porta di ingresso. L'altezza netta interna dell'autorimessa è stata rilevata pari a cm 285.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale.

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 1.000,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.5.



Data presentazione: 17/03/2000 - Data: 17/11/2023 - n. T305933 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MELITO IRPINO** via **Plazza Giglio** CIV.....

I.A.C.P.

ditta Eredi Mustone Filippo

stessa ditta
Diversa distribuzione interna e realizzazione bagno

ditta Luongo Francesco Mario

Apertura porta

wc Autorimessa
Autorimessa

Ampliamento vano di ingresso

Plazza Giglio

PIANO TERRA
H=2.80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

04518411

Ultima planimetria n. 416 sub 5

Dichiarazione di N.C. variazione

Compilata dal **Geometra**
Vincenzo Di Minico
(Titolo, cognome e nome)

Geometra
Vincenzo Di Minico
n. 2688
della provincia di **Avezzano**

data 16/11/2023 Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO
M. 45061

uppu 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione
Plazza Giglio
Comune di MELITO IRPINO (110) - < Foglio 11 - Particella 416 - Subaltemo 5 >

Planimetria Catastale sub 5 con indicazione delle difformità



Lotto "2":

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 2 - CORPO C"

risulta **CONFORME**.

Lotto "2":

- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 2 - CORPO D" identifica un lotto di terreno
privo di manufatti.

risulta **CONFORME**.



7.3 Conformità Urbanistica:

Lotto "1":

- **CORPO A** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Dal punto di vista urbanistico, rispetto alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo "A" e Corpo "B" comune di MELITO IRPINO ,

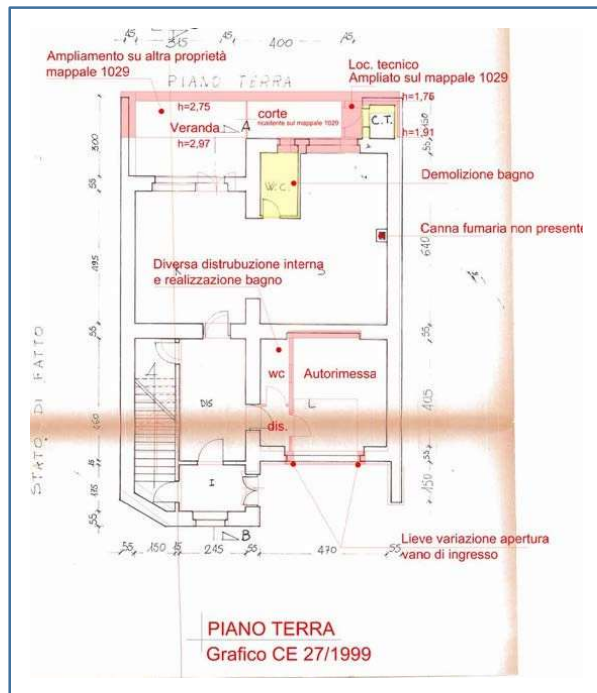
si dichiara la NON CONFORMITA' ;

Dall'analisi della documentazione tecnica ed in particolare quella grafica allegata ai titoli edilizi ovvero:

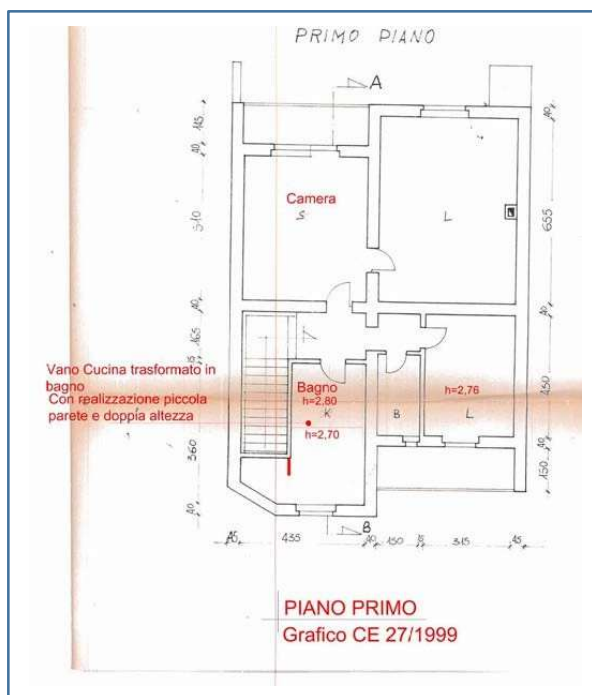
- Concessione Edilizia n. 609 del 14/04/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27 del 10/12/1999;
- Autorizzazione Provv.to 065/00/A del 31/05/2000;

si rilevano variazioni di media entità consistenti:

- **Al piano terra**, Si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato.
- Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto, realizzazione di nuovo bagno e disimpegno nel vano oggi adibito a box con parziale cambio della destinazione uso da abitazione ad autorimessa;
- si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa.



- **Al piano Primo**, Si rileva la trasformazione del vano cucina posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e parete.
- Il vano salotto previsto frontalmente all'attuale bagno è stato trasformato in camera.
- si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrante nelle tolleranze previste dalla normativa.



Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Demolizioni degli ampliamenti con ripristino dello stato dei luoghi, in particolare ripristino delle dimensioni assentite del locale tecnico, i cui costi si stimano in complessivi € 14.000,00,.
- Pratica di regolarizzazione urbanistica per le variazioni interne ed i cambi di destinazione uso, i cui costi si stimano in complessivi € 7.000,00;

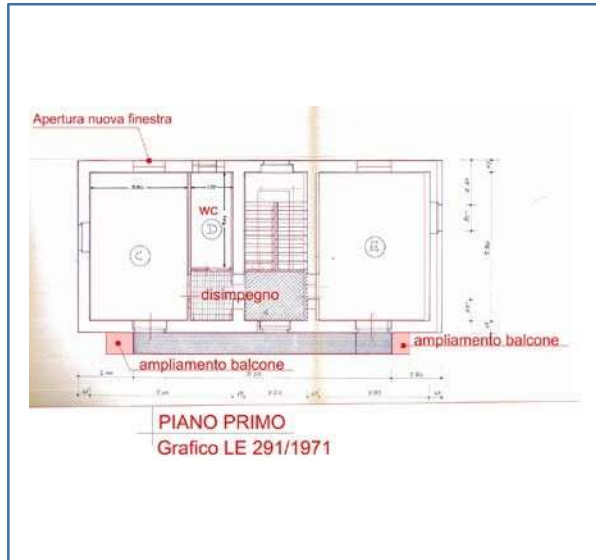
Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 21.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 77 par. 9.2.5)



lamiere in cemento amianto sul versante posteriore;

- **All'interno della corte risultano inoltre realizzati tre manufatti privi di ogni tipo di autorizzazione**
- si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.

- **Al piano Primo**, Si rileva l'apertura di nuova finestra che affaccia sulla tettoia posteriore e l'ampliamento del balcone .
- si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.



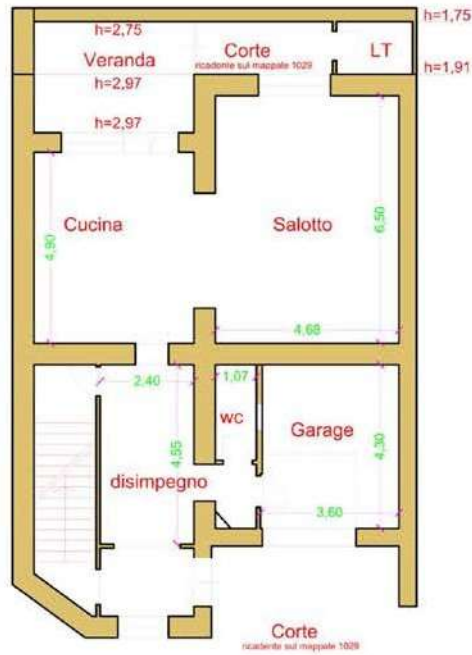
Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, si considerano i seguenti interventi:

- Demolizioni degli ampliamenti e dei manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio e ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi si stimano in complessivi € 15.000,00,.
- Pratica di regolarizzazione urbanistica e strutturale per le variazioni interne e la regolarizzazione del locale cantina, i cui costi si stimano in complessivi € 15.000,00;

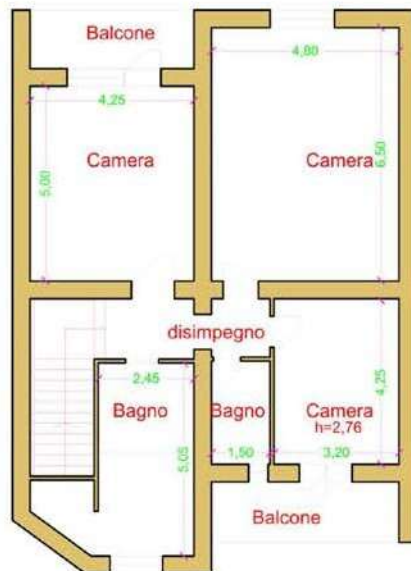
Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 30.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 78 par. 9.2.6)



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PIANO TERRA
H=mt. 2,84



PIANO PRIMO
H=mt. 2,76



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



8.0 - DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

8.1 Descrizione:

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

LOTTO 1 : Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo in linea, composto da complessivi quattro vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, 10, ed è identificato catastalmente al foglio 11, p.lla 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).

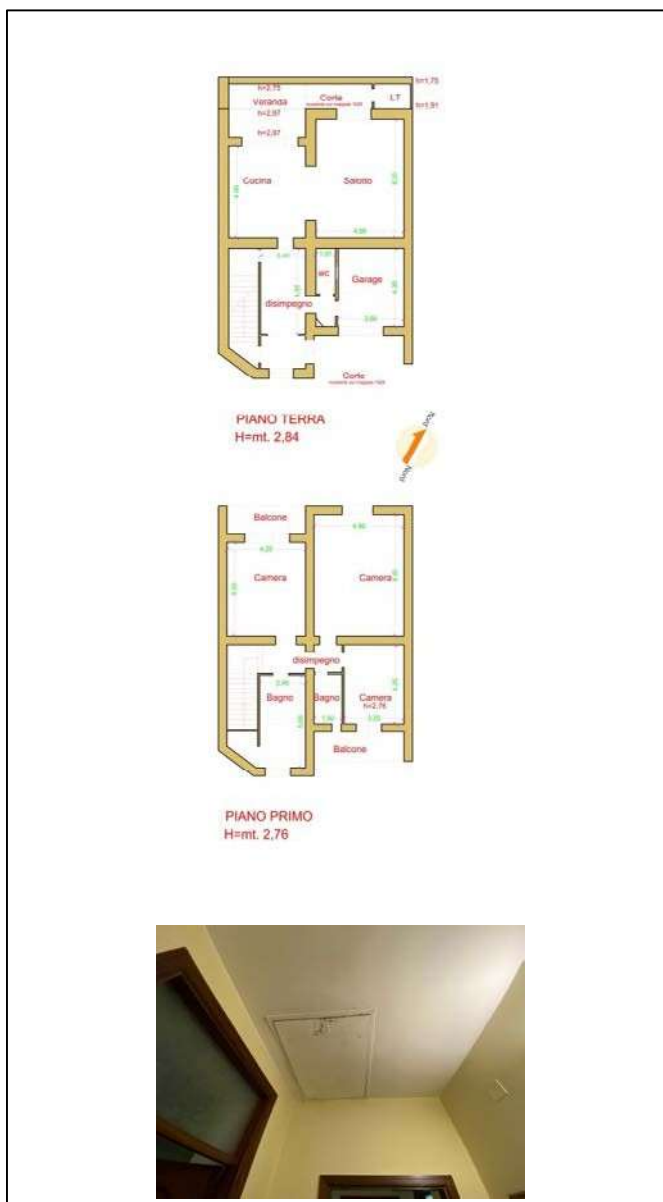
Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo, con sottotetto tecnico.

Il fabbricato edificato nella seconda metà degli anni settanta del secolo scorso ha accesso diretto dalla Piazza del Giglio al civico 10 e si compone di:

al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, ripostiglio sottoscala, disimpegno, bagno, veranda, ripostiglio (locale tecnico) esterno, garage e corte su due lati (fronte e posteriore, ricadente sul mappale 1029 non oggetto di esecuzione ed in ditta a terzi);

Al piano primo: disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi;

risulta presente sottotetto tecnico a cui si accede a mezzo di botola



presente nel disimpegno del piano primo.

L'intero edificio, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame di tufo; i solai piani sono realizzati in laterocemento;

La copertura a più falde inclinate con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature esterne si presentano rifinite con intonaco tinteggiato e con alcune porzioni rivestite con lastre di pietra calcarea.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in

legno con persiane sempre in legno ad eccezioni di quelli di chiusura della veranda e del ripostiglio esterno che sono realizzati in alluminio .

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia.

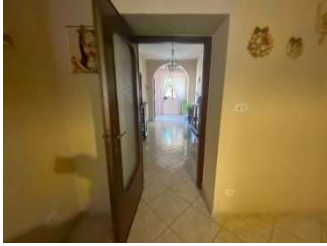
Risulta presente nel locale salotto un camino.

Gli impianti si presentano funzionanti ed in normale stato manutentivo. Si ritiene necessario in ogni caso verificarne la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

L'altezza netta interna del piano terra è pari a cm. 284,0; quella del piano primo è pari a c, 276,00.

Da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in normale stato manutentivo.



8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**Componenti edilizie e costruttive:***Strutture verticali:*

Struttura Verticale: muratura di pietrame di tufo;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura- I setti portanti della muratura ortogonali alla strada pubblica sono rivestiti in lastre di pietra calcarea.

Condizioni: Normali

Strutture orizzontali e inclinate:

solai in laterocemento

Copertura della veranda ricadente sul mappale 1029: in metallo

condizioni: Normali






Porta di ingresso

Porta di Ingresso: Portoncino di ingresso a due ante in legno massello

Porta Garage: Porta basculante in metallo ad apertura manuale.

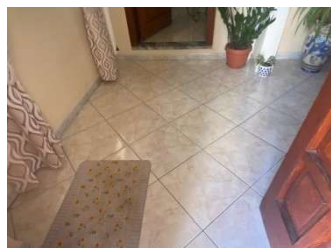
Condizioni: normali



<p><i>Infissi esterni:</i></p> 	<p>infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno; Protezione: Persiane in legno condizioni: funzionanti ed in Sufficiente stato.</p>
<p><i>Infissi interni:</i></p> 	<p>tipologia: ante a battente; materiale: tamburate con struttura in legno-vetro e parte ad anta cieca. Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.</p>
<p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> 	<p>rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ; Condizioni Normali</p>
<p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p> 	<p>rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; Condizioni Normali</p>
	



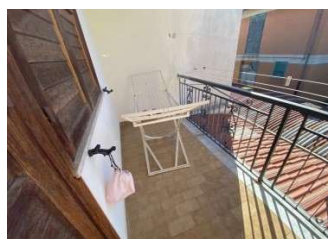
Pavimentazione interna



Pavimenti: pavimento in ceramica formato cm. 33x33 posato a diagonale, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3

condizioni: Normali

Pavimentazione esterna dei balconi:



Pavimenti Balconi: pavimento in gres formato cm. 15x20 con posa dritta, suggellatura con fuga in cemento di colore caldo, spessore cm. 0,3.

condizioni: Normali

Pavimentazione esterna dei cortili:



Pavimenti Cortile Frontale: pavimento in battuto di cls.

Pavimenti Cortile posteriore: pavimento in gres formato cm. 15x20 con posa dritta, suggellatura con fuga in cemento di colore caldo, spessore cm. 0,3.

condizioni: Normali

Divisori non portanti:



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali



Impianti:

Antenna:



Impianto realizzato con distribuzione interna, tubazioni sottotraccia e sotto pavimento.
 Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni.
 Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
 Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
 condizioni: Normali

Citofonico:



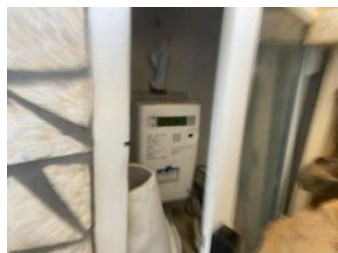
Impianto realizzato con distribuzione interna, tubazioni sottotraccia e sotto pavimento.
 Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni.
 Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
 Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
 condizioni: Normali

Gas:



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.
 Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni.
 Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
 Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
 condizioni: Normali

Elettrico:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.
 Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
 Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
 condizioni: Normali

Allarme:

assente



Idrico:



impianto a servizio della cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



condizioni: Normali

Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



condizioni: Normali

Climatizzazione:

Non presente

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.



8.2 Descrizione:

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 7, p.lla 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 681 qualità Seminativo Classe 3 (Terreno di natura rurale).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un fabbricato in origine di natura rurale, con annessi tre ulteriori corpi di fabbrica e corte pertinenziali;

Il fabbricato principale, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un sottotetto tecnico. I corpi di fabbrica pertinenziali, si elevano tutti su unico livello fuori terra. Il corpo di fabbrica principale, è stato edificato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso e si compone di:

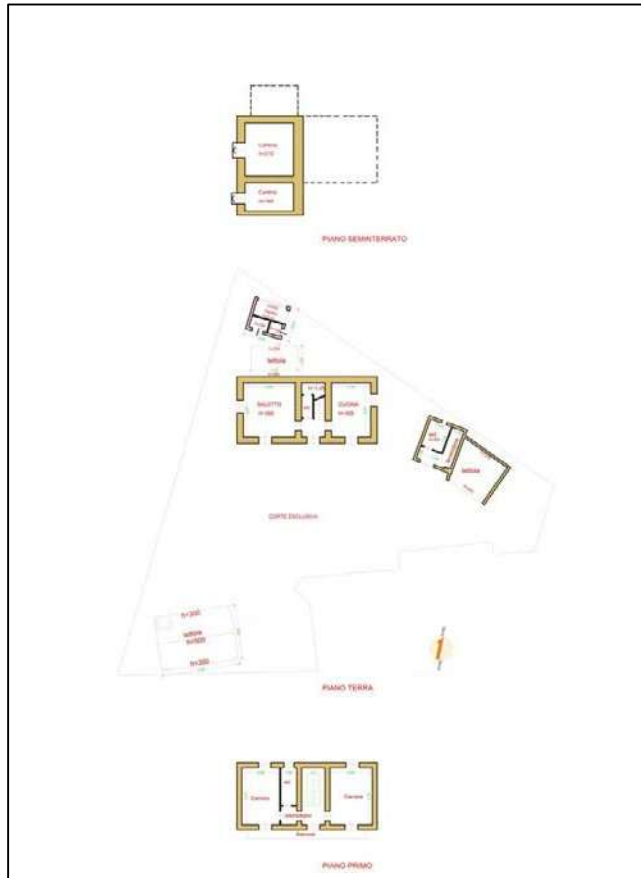
al piano Seminterrato: due vani cantina, a cui si accede dalla corte nel suo versante Ovest (lato confine con la p.lla 679);

al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, bagno sottoscala e tettoia posteriore;

al piano primo: disimpegno, due camere, bagno e un balcone; I piani terra e primo sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa.

i manufatti pertinenziali, identificano il primo (quello posto a sud del fabbricato principale) una tettoia con entrostante un piccolissimo vano, il secondo (posto a nord del fabbricato principale) una legnaia con due piccoli porcili ed il terzo (posto ad Ovest del fabbricato principale) un piccolo manufatto composto da: bagno, lavanderia e tettoia;

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.



Internamente l'unità principale risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in pvc e lo scuretto sempre in legno.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia.

Risulta presente nel locale cucina un camino.

Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in Sufficiente stato manutentivo.

I Locali cantina (foto a lato) si presentano completamente al rustico e privi di ogni finitura.

La tettoia posta ad Ovest del corpo di fabbrica principale (foto a lato), è realizzata parte con pilastri in c.a. in opera e parte con pilastri in legno, con copertura a doppia falda composta da travi in legno e sovrastante lamiera grecata. Risulta completamente al rustico e priva di ogni impianto;

Il Locale posto a nord del fabbricato principale (foto a lato), è realizzato con muratura in tufo squadrato ad una testa, con copertura a doppia falda in legno e lamiere grecate. Perimetralmente è rifinito con tufo a vista ed anche internamente risulta al rustico privo di ogni finitura

Il Locale posto ad Ovest del corpo principale (foto a lato), è realizzato in parte con muratura di pietrame di tufo (bagno e lavanderia) con copertura piana in laterocemento ed in parte (tettoia) con struttura di pietrame e copertura ad unica falda in legno e lamiere grecate. Il bagno e la lavanderia, sono rifinite con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate tinteggiate ed è presente impianto elettrico ed idrico. La tettoia si presenta sostanzialmente al rustico con



cantina



tettoia



Legnaia e porcili posti ad Nord



Loclai bagno\lavanderia e tettoia posti ad Ovest



pavimentazione parte in battuto di cls e parte in masselli sempre di cls.

La corte esterna al fabbricato, presenta un andamento planimetrico molto irregolare ed è in parte pavimentata in battuto di cls, in piccola parte in corrispondenza della copertura della cantina (ingresso abitazione) con scaglie di marmo) ed in parte lasciata in terra battuta.

L'intero ha accesso dalla strada pubblica alla località Orticello ed attraverso la corte delle particelle 371 e 629.

La particella 681, identifica parte della corte posta in corrispondenza dell'ingresso al lotto ed è pavimentata in terra battuta. *Detta p.lla, identifica una porzione su cui insiste anche la strada di accesso all'adiacente proprietà identificata con il mappale 502.*

L'intero edificio he ospita il lotto, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame; i solai piani sono parte in ferro e laterizio e parte in latero-cemento;

La copertura a più falde inclinate è realizzata con struttura in latero-cemento e sovrastante manto di tegole in argilla.



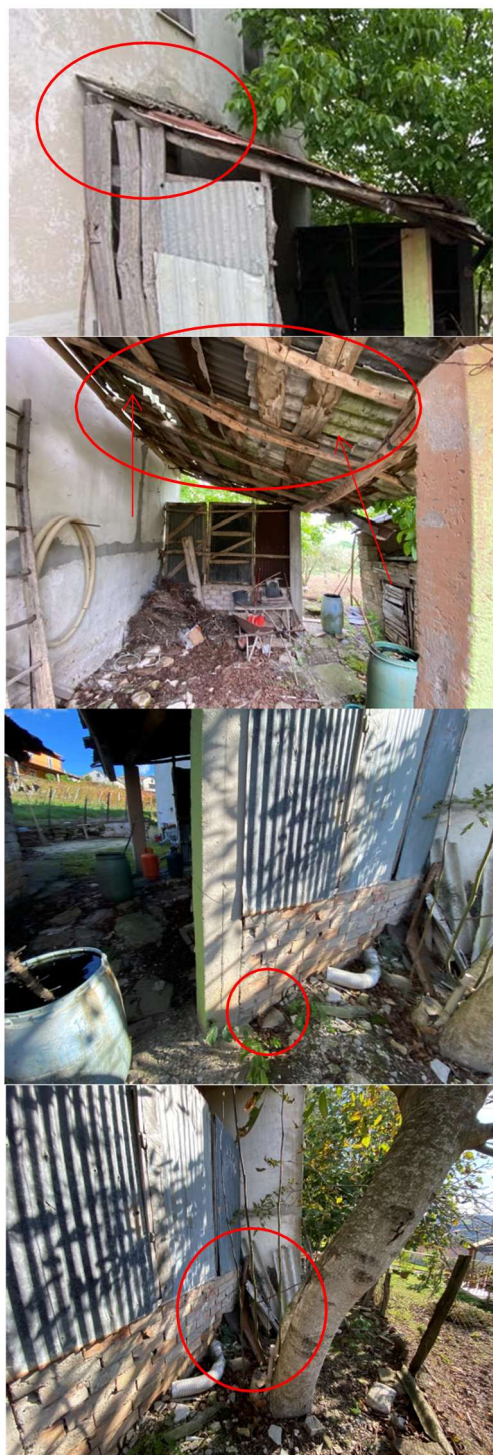
Evidenzia dell'accesso attraverso i mappali 371 e 629 del fg 7



È stato rilevato che la tettoia posta sul retro del fabbricato risulta parzialmente coperta con lastre in cemento-amianto in evidente stato di degrado e sfaldamento. Nella corte retrostante, adiacente al manufatto, si riscontra la presenza diffusa di frammenti e residui di materiale, potenzialmente pericolosi, dispersi su una superficie di circa 30 m².

Si rende necessario procedere a un intervento tecnico e ambientale articolato, comprendente:

- Redazione del piano di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008, da trasmettere all'ASL almeno 30 giorni prima dell'intervento;
- Analisi preliminari per la caratterizzazione dei materiali (es. campionamento e verifica dell'indice di rilascio delle fibre);
- Allestimento del cantiere con misure di confinamento statico o dinamico e procedure di messa in sicurezza dell'area (cartellonistica, delimitazioni, sistemi di protezione collettiva e DPI);
- Rimozione controllata delle lastre in cemento-amianto per circa 8 m²;
- Pulizia specializzata e bonifica dell'area cortilizia di circa 30 m² mediante aspirazione a filtri HEPA, raccolta manuale, lavaggio, incapsulamento ove necessario;
- Smaltimento dei rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate;
- Redazione della documentazione di chiusura lavori, comprensiva di certificazioni ambientali e relazioni tecniche finali



Evidenza della copertura in cemento amianto e dei residui a terra

Alla luce dell'esperienza di mercato e degli standard tecnici correnti, il costo dell'intero intervento, **comprensivo di oneri per la sicurezza, progettazione, analisi di laboratorio, atti autorizzativi, manodopera specializzata e smaltimento**, è stimato in complessivi € 7.500,00.



Si ritiene che l'intervento di bonifica in esame implichi oneri tecnici ed economici ben più rilevanti rispetto a una semplice operazione di rimozione e smaltimento. Alla luce della normativa vigente in materia di sicurezza e tutela ambientale, nonché del degrado del materiale presente in sito, si ritiene imprescindibile una valutazione tecnico-economica **comprensiva di tutte le fasi progettuali, operative e di controllo**. Il costo effettivo dovrà essere verificato tramite richiesta di **offerta a imprese specializzate iscritte all'Albo Nazionale Gestori Ambientali – Categoria 10A**.



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Fabbricato principale: Struttura Verticale: muratura di pietrame di tufo;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura -

Condizioni: Normali



Locale Legnaia e Bagno\lavanderia con tettoia : Struttura Verticale: muratura di pietrame di tufo; in parte rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura ed in parte con tufo a vista-

Condizioni: Sufficienti



Locale Legnaia: Struttura Verticale: muratura di pietrame di tufo priva di intonaci di finitura

Condizioni: Mediocri



Tettoia: Struttura Verticale: pilastri parte in ca e parte in legno priva di chiusure

Condizioni: Mediocri



Strutture orizzontali e inclinate:



Fabbricato principale e porzione di locale ad uso bagno e Lavanderia: solai in laterocemento

condizioni: Normali



Tutti i Restanti manufatti: Copertura con travi di legno e lamiera grecate
La tettoia ubicata nella parte posteriore del fabbricato principale, presenta uan copertura composta parte in pannelli di lamiera grecata e parte in cemento amianto in pessimo stato conservativo

condizioni: Mediocri

Porta di ingresso

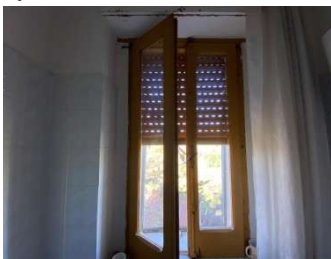


Porta di Ingresso: Porta a due ante in legno e vetro con scurettili sempre in legno



Condizioni: Sufficienti

Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno;

Protezione: avvolgibili in pvc

condizioni: funzionanti ed in Sufficiente stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;

materiale: in massello con struttura in legno-vetro e parte ad anta cieca.

Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.



Rivestimento zona cottura



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; :

Condizioni Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

Condizioni Normali



Pavimentazione interna



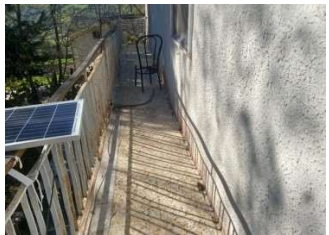
Pavimenti: pavimento in graniglia formato cm. 30x30 con posa dritta, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,1

Il locale bagno e lavanderia è pavimentato in con mattonelle in ceramica, l'adiacente tettoia parte in cls e parte in masselli sempre di cls. Tutti gli altri manufatti sono privi di pavimentazione



condizioni: Sufficiente

Pavimentazione esterna dei balconi:



Pavimenti Balconi: pavimento in graniglia formato cm. 30x30 con posa dritta, suggellatura con fuga in cemento di colore caldo, spessore cm. 0,1.

condizioni: Sufficiente



Pavimentazione esterna dei cortili:



Pavimenti Cortile Frontale: parte in battuto di cls e parte in terra battuta.



condizioni: Sufficienti

Divisori non portanti:

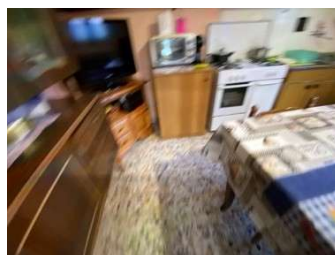


tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Sufficienti

Impianti:

Antenna:



Impianto realizzato con distribuzione interna, tubazioni sottotraccia e sotto pavimento.
 Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni.
 Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
 Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
 condizioni: Normali

Citofonico:

Assente



<p><i>Gas:</i></p> 	<p>impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato con bombole a gas ubicate nella parte posteriore del fabbricato.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in pessimo stato.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> <p>condizioni: Normali</p>
<p><i>Elettrico:</i></p> 	<p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> <p>condizioni: mediocre</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>assente</p>
<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>impianto a servizio della cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> <p>condizioni: sufficiente</p>



Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a gas gpl.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in Sufficienti condizioni. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

condizioni: Sufficienti

Climatizzazione:

Non presente

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Sufficiente stato manutentivo.



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEI LOTTI :**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1****Lotto "1":**

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	A	Abitazione - plla 416 sub 4 - PT	Sup. Lorda Pavimento	105,00	1,00	105,00
2	A	Abitazione - plla 416 sub 4 - P1	Sup. Lorda Pavimento	120,00	1,00	120,00
3	A	Balcone\Portico - plla 416\4 - PT-1	Sup. Lorda Pavimento	22,00	0,30	6,60
4	A	Loc. tecnico - plla 416 sub 4 - PT	Sup. Lorda Pavimento	4,00	0,25	1,00
TOTALE superficie commerciale CORPO A						232,60
1	B	Box - P.lla 416 sub 5 - PT	Sup. Lorda Pavimento	24,00	0,50	12,00
TOTale superficie commerciale corpo B						12,00
superficie Rilevata				251,00		
LOTTO 1	Totale superficie commerciale mq					244,60
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138						



IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO**LOTTO N. 2****Lotto "2":**

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

LOTTO N. 2						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	C	Abitazione - plla 683 sub 1 - PT	Sup. Lorda Pavimento	82,00	1,00	82,00
2	C	Abitazione - plla 683 sub 1 - P1	Sup. Lorda Pavimento	73,00	1,00	73,00
3	C	Balcone - plla 683/1 - P-1	Sup. Lorda Pavimento	9,00	0,30	2,70
4	C	Abitazione separata - Plla 683/1 - PT	Sup. Lorda Pavimento	17,00	0,70	11,90
5	C	Tettoie\vegnaia - plla 683/1 - P-3	Sup. Lorda Pavimento	80,00	0,10	8,00
6	C	Cantina - plla 683/1 - P-S1	Sup. Lorda Pavimento	58,00	0,25	14,50
7	C	Corte - plla 683 sub 1 - PT< 155mq	Sup. Lorda Pavimento	155,00	0,10	15,50
8	C	Corte - plla 683 sub 1 - PT > 155mq	Sup. Lorda Pavimento	626,00	0,02	12,52
TOTALE superficie commerciale CORPO C						220,12
1	D	Terreno- P.lla 671 - PT	Sup. Lorda Pavimento	80,00	0,02	1,60
TOTale superficie commerciale corpo D						1,60
superficie Rilevata				790,00		
LOTTO 2	Totale superficie commerciale mq					221,72
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138						



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato parte in zona Centrale completamente urbanizzata e parte in zona periferica, parzialmente urbanizzata del Comune di Melito Irpino.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."


Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

030625_0608 Anuncio Immobiliare - Cerca l'annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it

casagrini
Casagrini Immobiliare S.R.L.S.
Corso V. Veneto 104 83035
Cortinella (AV)

Tel. 0825 153 0721
Fax. 0825 426148

Terratetto unifamiliare in Vendita
Difesa Grande, Melito Irpino (AV) € 90.000
Riferimento: 6483



Locali: 4 Bagni: 2 Superficie: 250 m²
Anno di costruzione: 1965 Disponibilità: libero Stato: Buono / Abitabile
Classe energetica: EP invernale del fabbricato (E) EP estiva del fabbricato (E)


<https://www.immobiliare.it/annuncio/1135130297/index>

030625_0611 Anuncio Immobiliare - Cerca l'annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it

SIFIN
Sifin Immobiliare
via Aldo Moro 38 83035
Cortinella (AV)

Tel. 0825 449105
Tel. 393 717 5381

Appartamento in Vendita
Via Egitto Sant 1 83000, Melito Irpino (AV) € 115.000
Riferimento: 101603



www.sifinimmobiliare.com info@sifinimmobiliare.com

<https://www.immobiliare.it/annuncio/114256451/index>



Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 360,00 €/mq (richiesta € 90.000 – immobile di mq 250 di superficie commerciale lorda)

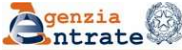
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/113513639/>

fino ad un massimo di 877,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 131,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: file:///C:/Users/carmi/OneDrive/Documents/CTU/tribunale%20di%20benevento%20-%20esecuzioni/35_23_monteleone_melito%20irpno/mercato/comp1%20cmapaqa.pdf


con una richiesta media pari ad €/mq 618,50.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona B1/ Centrale/CENTRO%20ABITATO (lotto1), Per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo, restituiscono valori variabili tra un minimo di 410,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 520,0 €/mq (media €/mq 465,0);



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

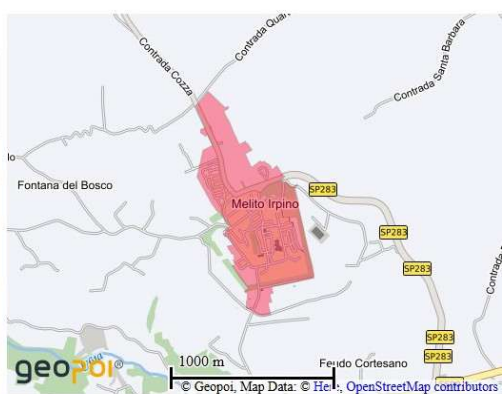


Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: AVELLINO
 Comune: MELITO IRPINO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	600	L	1,9	2,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	600	700	L	2,4	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	520	620	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	520	L	1,6	2	L
Box	Normale	290	410	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	630	750	L	2,5	3	L
Ville e Villini	Normale	500	630	L	2	2,5	L


[Stampa](#)

[Legenda](#)






le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona R1/ Extraurbana/LA%20PARTE%20RURALE%20DEL%20COMUNE (lotto2), Per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo, restituiscono valori variabili tra un minimo di 315,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 400,0 **€/mq (media €/mq 367,5)**:



agenzia entrate

Spazio disponibile per annotazioni




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: **AVELLINO**
 Comune: **MELITO IRPINO**
 Fascia/zona: **Extraurbana/LA%20PARTE%20RURALE%20DEL%20COMUNE**
 Codice zona: **R1**
 Microzona: **0**
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	365	440	L	1,6	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	440	500	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	400	470	L	1,6	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	315	400	L	1,4	1,6	L
Box	Normale	270	400	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	500	600	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	Normale	410	500	L	1,8	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



9. 2. 2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO,
 Ufficio del registro di AVELLINO Ufficio tecnico del comune di MELITO IRPINO (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di MELITO IRPINO (AV), hanno tra un minimo di 360,00 €/mq (richiesta € 90.000 - immobile di mq 250 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 877,00 €/mq (richiesta € 115.000 - immobile di mq 131,0 di superficie commerciale lorda).

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di cui al LOTTO 1, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 750.00 nel mentre per la porzione immobiliare di cui al LOTTO 2 allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 500.00**



9.2.3 Valutazione corpi:

Lotti 1 - 2						
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €	
1	Lotto "1"		244,60	750,00	183450,00	
2	Lotto "2"		221,80	500,00	110900,00	
	Totale Valore "LOTTO 1-2"				294350,00	



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

Lotto "1":

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo A	232,60	750,00	174450,00
2	Lotto "1"	Corpo B	12,00	750,00	9000,00
	superficie Rilevata		244,60		
	Totale Valore				183450,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "1"

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	CORPO A	174450	18000,00	5000,00	151450,00
2	CORPO B	9000	0,00	5000,00	4000,00
	TOTALE DECURTAZIONI		18000,00	5000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				155450,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 10.000,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 2.500,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 20.000,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1"

€ 155.450,00



LOTTO N. 2**Lotto "2":**

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "2"	Corpo C	220,12	500,00	110060,00
2	Lotto "2"	Corpo D	1,60	500,00	800,00
	superficie Rilevata		221,72		
	Totale Valore				110860,00

9.2.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto "2":**

- **CORPO C** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	CORPO C	110060	22500,00	15000,00	72560,00
2	CORPO D	800	0,00	0,00	800,00
	TOTALE DECURTAZIONI		22500,00	15000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				73360,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 15.000,00 |
| 2. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 0.000,00 |
| 3. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi – etc | € 27.500,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" € 73.360,00



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 155.450,00****LOTTO "1"**

- **CORPO A)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;
- **CORPO B)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	151450	xxxxx a AVELLINO (AV) il xxxxxxxx	Proprieta'	100,00%	151450,00
2	Corpo B	4000	xxxxxxxxxxxxta xxxxxxxxxxxx	Proprieta'	100,00%	4000,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						155450,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima	€ 155.450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato":	€ 145.450,00



9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo in linea, composto da complessivi quattro vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 11, p.la 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.la 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Comune di Melito Irpino (AV):

C.F: Foglio 11 p.la 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

C.F: Foglio 11 p.la 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- 1) xxxxxxxxxx nata a AVELLINO (AV) il xxxxxxxxxx, Proprietà per 1000/1000

Proprieta' 1000/1000

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui

- **CORPO A** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.la 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

NON SI dichiara la conformità Catastale

Al piano terra, si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la con chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato.

Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto ed apertura di porta di collegamento con il sib 5 (autorimessa). Lieve variazione dell'altezza netta interna che risulta essere pari a cm 284 e non cm 280 come indicato in planimetria.

Al piano Primo si rileva la trasformazione del vano posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e paretina. L'altezza netta interna risulta di cm 276 e non 280 come indicato in planimetria.

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui

- **CORPO B** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.la 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;

NON SI dichiara la conformità Catastale

Al piano terra, Si rileva diversa distribuzione interna, con la realizzazione di bagno e disimpegno (al servizio del sub 4) ed ampliamento del vano porta di ingresso. L'altezza netta interna dell'autorimessa è stata rilevata pari a cm. 285.



- **Conformità urbanistica:****L'intero è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:**

- Concessione Edilizia n. 609 del 14/04/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27 del 10/12/1999;
- Autorizzazione Provv.to 065/00/A del 31/05/2000;

Per il fabbricato di cui

- **CORPO A**) comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44;

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

Al piano terra, Si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato. Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto, realizzazione di nuovo bagno e disimpegno nel vano oggi adibito a box con parziale cambio della destinazione uso da abitazione ad autorimessa; si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.

Al piano Primo, Si rileva la trasformazione del vano cucina posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e paretina. Il vano salotto previsto frontalmente all'attuale bagno è stato trasformato in camera. si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 (CORPO "A") e p.lla 416 sub 5 cat. C/6 (CORPO "B"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI:** Il bene di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 (CORPO "A") e p.lla 416 sub 5 cat. C/6 (CORPO "B"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia, apparentemente in normale stato, ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto non presente allaccio alle pubbliche utenze; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE:** Il fabbricato di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 4 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- Il fabbricato di cui al foglio 11 p.lla 416 sub 5 cat. C/6, per tale tipologia di immobile in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.
- **POSSESSO:** La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata dal Sig. xxxxxxxxxx e dal suo nucleo familiare;
- **LOTTO DI VENDITA:** Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;



VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = 73.360,00****Lotto "2":**

- **CORPO C)** comune di Melito Irpino (AV): C.F. Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;
- **CORPO D)** comune di Melito Irpino (AV): C.T. Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo C	72560	xxxxxxxxxx.sede in MELITO IRPINO (AV)	Proprietà'	100,00%	72560,00
2	Corpo D	800	xxxxxxxxxxxxxxxx.sede in MELITO IRPINO (AV)	Proprietà'	100,00%	800,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"						73360,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 73.360,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 72.360,00**

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono LIBERI e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.6. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani principali oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 7, p.IIa 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.IIa 681 qualità Seminativo Classe 3 (Terreno di natura rurale).

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente censito con i seguenti identificativi

C.F.

1) Comune censuario di Melito Irpino (AV) :

C.F: Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75;

C.T: Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31;

Le p.IIe sopra elencate risultano in ditta a :

1).xxxxxxxxxxxxxxxx. sede in MELITO IRPINO (AV) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprieta' 1000/1000.

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75 (CORPO "C")

SI dichiara la conformità Catastale

Per il Terreno di cui al Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31 (CORPO "D")

SI dichiara la conformità Catastale

- Conformità urbanistica:

L'intero è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 291 del 06/06/1971;

Per il fabbricato di cui al Foglio 07 p.IIa 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75 (CORPO "C")

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

Al piano Seminterrato, Si rileva che lo stesso risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.

Al piano terra, Si rileva per quanto al corpo di fabbrica principale lieve variazione della distribuzione interna con realizzazione di un bagno sottoscala ed esternamente di una tettoia con elementi in legno, due pilastri in c.a. e copertura parte in lamiera grecata e parte in pannelli di lamiera in cemento amianto sul versante posteriore; All'interno della corte risultano inoltre realizzati tre manufatti privi di ogni tipo di autorizzazione; si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.

Al piano Primo, Si rileva l'apertura di nuova finestra che affaccia sulla tettoia posteriore e l'ampliamento del balcone. si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.

Per il terreno di cui al Foglio 07 p.IIa 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 – RA € 0,31 (CORPO "D")

Si dichiara la conformità Urbanistica:



- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 (CORPO "C") , non risulta presente il Certificato di Agibilità; La particella 681 identifica un terreno
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 18 mappale 258 sub 14 cat. F/3 (CORPO "b"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia, apparentemente in normale stato, ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento in quanto non presente allaccio alle pubbliche utenze; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: Il fabbricato di cui al foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.
- La particella 681 identifica un terreno per i quali la Certificazione APE non è richiesta.
- **POSSESSO**: La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **LOTTO DI VENDITA**: Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;



10.0 - SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1																																						
PREZZO BASE D'ASTA € 155.450,00																																						
<p>Piena proprietà di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo in linea, composto da complessivi quattro vani oltre accessori, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Piazza del Giglio, 10 ed è identificato catastalmente al foglio 11, p.lla 416, sub. 4, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 416, sub. 5, cat. C/6 (autorimessa pertinenziale).</p>																																						
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV) alla Piazza del Giglio, 10																																					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - C.F: Foglio 11 p.la 416 sub 4 cat. A/4 Classe 3 Rendita €445,44; - C.F: Foglio 11 p.la 416 sub 5 cat. C/6 Classe 2 Rendita €43,18;																																					
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="background-color: #e0f0e0;">Lotto 1</th> </tr> <tr> <th style="width: 5%;">N. ordine</th> <th style="width: 10%;">Corpo</th> <th style="width: 10%;">Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th style="width: 20%;">Intestazione</th> <th style="width: 10%;">Titolarità</th> <th style="width: 10%;">Quote Proprietà</th> <th style="width: 10%;">Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Corpo A</td> <td style="text-align: right;">151450</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="text-align: center;">Proprietà</td> <td style="text-align: center;">100,00%</td> <td style="text-align: right;">151450,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Corpo B</td> <td style="text-align: right;">4000</td> <td style="background-color: #c8e6c9;"></td> <td style="text-align: center;">Proprietà</td> <td style="text-align: center;">100,00%</td> <td style="text-align: right;">4000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="background-color: #c8e6c9;">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td style="text-align: right; background-color: #c8e6c9;">155450,00</td> </tr> </tbody> </table>			Lotto 1							N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	Corpo A	151450		Proprietà	100,00%	151450,00	2	Corpo B	4000		Proprietà	100,00%	4000,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						155450,00
Lotto 1																																						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																
1	Corpo A	151450		Proprietà	100,00%	151450,00																																
2	Corpo B	4000		Proprietà	100,00%	4000,00																																
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						155450,00																																
TIPOLOGIA BENI:	Porzione abitativa del tipo in linea dislocata tra piano Terra e Primo	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze	Mq 244,60																																			
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare del tipo in linea con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo, con sottotetto tecnico. Il fabbricato edificato nella seconda metà degli anni settanta del secolo scorso ha accesso diretto dalla Piazza del Giglio al civico 10 e si compone di: al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, ripostiglio sottoscala, disimpegno, bagno, veranda, ripostiglio (locale tecnico) esterno, garage e corte su due lati (fronte e posteriore, ricadente sul mappale 1029 non oggetto di esecuzione ed in ditta a terzi); Al piano primo: disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi; risulta presente sottotetto tecnico a cui si accede a mezzo di botola presente nel disimpegno del piano primo. L'intero edificio, è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame di tufo; i solai piani sono realizzati in laterocemento; La copertura a più falde inclinate con sovrastante manto di tegole in argilla. Le murature esterne si presentano rifinite con intonaco tinteggiato e con alcune porzioni rivestite con lastre di pietra calcarea. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con persiane sempre in legno ad eccezioni di quelli di chiusura della veranda e del ripostiglio esterno che sono realizzati in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia. Risulta presente nel locale salotto un camino. Gli impianti si presentano funzionanti ed in normale stato manutentivo. Si ritiene necessario in ogni caso verificarne la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità. L'altezza netta interna del piano terra è pari a cm. 284,0; quella del piano primo è pari a cm. 276,00.</p> <p>Da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in normale stato manutentivo.</p> <p>L'intero edificio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 609 del 14/04/1976; - non risulta presente certificato di agibilità 																																					



<p>Conformità Catastale:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></p> <p>Relativamente alla particella Foglio 11 p.Ila 416 sub 4:</p> <p>Al piano terra, si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato. Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto ed apertura di porta di collegamento con il sib 5 (autorimessa). Lieve variazione dell'altezza netta interna che risulta essere pari a cm 284 e non cm 280 come indicato in planimetria.</p> <p>Al piano Primo si rileva la trasformazione del vano posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e paretina. L'altezza netta interna risulta di cm 276 e non 280 come indicato in planimetria.</p> <p>Relativamente alla particella Foglio 11 p.Ila 416 sub 5:</p> <p>Al piano terra, Si rileva diversa distribuzione interna, con la realizzazione di bagno e disimpegno (al servizio del sub 4) ed ampliamento del vano porta di ingresso. L'altezza netta interna dell'autorimessa è stata rilevata pari a cm. 285.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Al piano terra, Si rileva sul versante nord (lato posteriore) ampliamento con realizzazione di spazio verandato in parte realizzato anche con la chiusura terrazzo adiacente la cucina ed ampliamento del locale Tecnico sul mappale 1029 in ditta a terzi . Inoltre sia sul fronte che sul versante posteriore parte del mappale 1029 è stato delimitato ed utilizzato come corte esclusiva annessa al fabbricato. Internamente si rileva diversa distribuzione interna, con la demolizione del bagno originariamente previsto nel salotto, realizzazione di nuovo bagno e disimpegno nel vano oggi adibito a box con parziale cambio della destinazione uso da abitazione ad autorimessa; si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.</p> <p>Al piano Primo, Si rileva la trasformazione del vano cucina posto a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo in bagno, con realizzazione sempre nello stesso vano di un gradino (ottenendo una doppia altezza) e paretina. Il vano salotto previsto frontalmente all'attuale bagno è stato trasformato in camera. si evidenziano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa..</p> <p>nord: Mappale 417;</p> <p>est: Piazza del Giglio catastalmente identificata con il mappale 1029;</p> <p>sud: Piazza del Giglio catastalmente identificata con il mappale 1029;</p> <p>ovest: mappale 1029 e mappale 499.</p>
<p>Confini del lotto:</p> <p>APE:</p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 11 p.Ila 416 sub 4 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione.</p> <p>Il fabbricato di cui al foglio 11 p.Ila 416 sub 5 cat. C/6, per tale tipologia di immobile in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.;</p>



<p>Possesso:</p> <p>Accesso alla proprietà :</p> <p>Divisibilità :</p> <p>Note :</p>	<p>La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata dal Sig. xxxxxxxxxxxx e dal suo nucleo familiare;.</p> <p>Al Lotto, si accede direttamente dalla Piazza del Giglio al civico 10;</p> <p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita; si ritiene pertanto che la eventuale vendita frazionata sia non conveniente.</p> <p>Si segnala che la corte antistante il fabbricato e quella posteriore (compresa la porzione ove risulta realizzata la tettoia verandata e l'ampliamento del locale tecnico) ricadono sul mappale 1029 in ditta a terzi e non oggetto di esecuzione;</p>
--	--



LOTTO N° 2**PREZZO BASE D'ASTA € 73.360,00**

Piena proprietà di un fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva, composto da tre vani principali oltre accessori, articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c., ed è identificato catastalmente al foglio 7, p.lla 683, sub. 1, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) e p.lla 681 qualità Seminativo Classe 3 (Terreno di natura rurale).

UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di Melito Irpino (AV), alla Contrada Orticello, s.n.c.																																					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 Classe 1 Rendita € 368,75; Catasto Terreni: Foglio 07 p.lla 681 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,21 - RA € 0,31;																																					
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Lotto 1</th> </tr> <tr> <th>N. ordine</th> <th>Corpo</th> <th>Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Corpo C</td> <td>72560</td> <td>[REDACTED] in</td> <td>Proprietà</td> <td>100,00%</td> <td>72560,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Corpo D</td> <td>800</td> <td>[REDACTED]</td> <td>Proprietà</td> <td>100,00%</td> <td>800,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"</td> <td>73360,00</td> </tr> </tbody> </table>			Lotto 1							N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	Corpo C	72560	[REDACTED] in	Proprietà	100,00%	72560,00	2	Corpo D	800	[REDACTED]	Proprietà	100,00%	800,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"						73360,00
Lotto 1																																						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																
1	Corpo C	72560	[REDACTED] in	Proprietà	100,00%	72560,00																																
2	Corpo D	800	[REDACTED]	Proprietà	100,00%	800,00																																
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"						73360,00																																
TIPOLOGIA BENI:	fabbricato a destinazione rurale, con annessi manufatti pertinenziali e corte esclusiva	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze	Mq 221,80																																			
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un fabbricato in origine di natura rurale, con annessi tre ulteriori corpi di fabbrica e corte pertinenziali; Il fabbricato principale, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un piano interrato ed un sottotetto tecnico. I corpi di fabbrica pertinenziali, si elevano tutti su unico livello fuori terra. Il corpo di fabbrica principale, è stato edificato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso e si compone di: al piano Seminterrato: due vani cantina, a cui si accede dalla corte nel suo versante Ovest (lato confine con la p.lla 679); al piano terra: ingresso-disimpegno, cucina, salotto, bagno sottoscala e tettoia posteriore; al piano primo: disimpegno, due camere, bagno e un balcone; I piani terra e primo sono collegati a mezzo di scala a doppia rampa. I manufatti pertinenziali, identificano il primo (quello posto a sud del fabbricato principale) una tettoia con entrostante un piccolissimo vano, il secondo (posto a nord del fabbricato principale) una legnaia con due piccoli porcili ed il terzo (posto ad Ovest del fabbricato principale) un piccolo manufatto composto da: bagno, lavanderia e tettoia;</p> <p>Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità principale risulta rifinita con pavimentazione in graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con avvolgibili in pvc e/o scuretti sempre in legno. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia. Risulta presente nel locale cucina un camino. Apparentemente, da quanto potuto visionare nel corso delle attività di sopralluogo, l'abitazione si presenta in Sufficiente stato manutentivo.</p> <p>I Locali cantina (foto a lato) si presentano completamente al rustico e privi di ogni finitura.</p> <p>La tettoia posta ad Ovest del corpo di fabbrica principale (foto a lato), è realizzata parte con pilastri in c.a. in opera e parte con pilastri in legno, con copertura a doppia falda composta da travi in legno e sovrastante lamiera grecata. Risulta completamente al rustico e priva di ogni impianto;</p> <p>Il Locale posto a nord del fabbricato principale (foto a lato), è realizzato con muratura in tufo squadrato ad una testa, con copertura a doppia falda in legno e lamiere grecate. Perimetralmente è rifinito con tufo a vista ed anche internamente risulta al rustico privo fi ogni</p>																																					



	<p>finitura</p> <p>Il Locale posto ad Ovest del corpo principale (foto a lato), è realizzato in parte con muratura di pietrame di tufo (bagno e lavanderia) con copertura piana in laterocemento ed in parte (tettoia) con struttura di pietrame e copertura ad unica falda in legno e lamiera grecate. Il bagno e la lavanderia, sono rifinite con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, le pareti sono intonacate tinteggiate ed è presente impianto elettrico ed idrico. La tettoia si presenta sostanzialmente al rustico con pavimentazione parte in battuto di cls e parte in masselli sempre di cls.</p> <p>La corte esterna al fabbricato, presenta un andamento planimetrico molto irregolare ed è in parte pavimentata in battuto di cls, in piccola parte in corrispondenza della copertura della cantina (ingresso abitazione) con scaglie di marmo) ed in parte lasciata in terra battuta.</p> <p>L'intero ha accesso dalla strada pubblica alla località Orticcello ed attraverso la corte delle particelle 371 e 629.</p> <p>La particella 681, identifica parte della corte posta in corrispondenza dell'ingresso al lotto ed è pavimentata in terra battuta. Detta p.lla, identifica una porzione su cui insiste anche la strada di accesso all'adiacente proprietà identificata con il mappale 502.</p>
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u>
Conformità urbanistica:	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Al piano Seminterrato, Si rileva che lo stesso risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.</p> <p>Al piano terra, Si rileva per quanto al corpo di fabbrica principale lieve variazione della distribuzione interna con realizzazione di un bagno sottoscala ed esternamente di una tettoia con elementi in legno, due pilastri in c.a. e copertura parte in lamiera grecata e parte in pannelli di lamiera in cemento amianto sul versante posteriore; All'interno della corte risultano inoltre realizzati tre manufatti privi di ogni tipo di autorizzazione; si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.</p> <p>Al piano Primo, Si rileva l'apertura di nuova finestra che affaccia sulla tettoia posteriore e l'ampliamento del balcone. si rilevano inoltre lievi variazioni delle aperture e dimensionali in ogni caso tutte rientrate nelle tolleranze previste dalla normativa.</p>
Confini del lotto:	<p><i>nord:</i> P.lla 230;</p> <p><i>est:</i> P.lle 330,678,374,629;</p> <p><i>sud:</i> P.lle 678,374,629;</p> <p><i>ovest:</i> P.lle 502,680,679;</p>
APE:	<p>Il fabbricato di cui al foglio 07 p.lla 683 sub 1 cat. A/4 non risultava dotato di attestato energetico. Data l'assenza delle certificazioni, libretto e prove fumi dei generatori, non è stato possibile procedere alla redazione di tale attestazione. La particella 681 identifica un terreno per i quali la Certificazione APE non è richiesta;</p>
Possesso:	<p>La porzione di cui al Lotto 1, composta dai Corpi A) e B), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dei sigg.ri xxxxxxxxxxxx.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>L'intero ha accesso dalla strada pubblica alla località Orticcello ed attraverso la corte delle particelle 371 e 629.</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile, anche alla luce delle difformità rilevate, si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, è stato ritenuto opportuno formare</p>



Note :	<p>unico lotto e non si consiglia ipotizzare vendite frazionate ;</p> <p>È stato rilevato che la tettoia posta sul retro del fabbricato risulta parzialmente coperta con lastre in cemento-amianto in evidente stato di degrado e sfaldamento. Nella corte retrostante, adiacente al manufatto, si riscontra la presenza diffusa di frammenti e residui di materiale; La particella 681, identifica parte della corte su cui insiste anche la strada di accesso all'adiacente proprietà identificata con il mappale 502.</p>
---------------	--



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 14/03/2024- 03/07/2024 – 09/07/2024 -30/09/2024- 22/11/2024

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 15/09/2024.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini di Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

25/09/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

